

2-4799

6

אדר יכלים
מוסבלד-קהת

חיפה, קלר 5, 34483
טלפון 04 - 8384684
פקס 04 - 8380159

ח'א, קרליבך 10, 67132
טל' 03 - 5622634
פקס 03 - 5613449
manskeht@
internet - zahav.net

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "מעלה נפתלי"
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשיחא
נפת עכו

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10352/ג

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.12.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

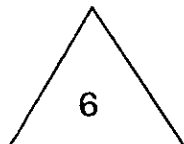
מס' 10352/ג

מס' סימוסמט מוגזט שמסמט

מס' שמסמט מוגזט שמסמט

תכנית מס' ג/10352 - שכונת יפה נוף -

שינוי תכניות ג/5419 וג-811 מעלות



תאריך עדכון תקנון: 07.12.1998

28.03.1999

05.01.2000

27.02.2000

12.03.2002

10.04.2002

29.05.2002

11.12.2002

02.02.2003

22.08.2003

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "מעלה נפתלי"
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית מעלות תרשיחא
נפת עכו

תכנית ג/10352 "שכונת יפה-נוף" - שינוי תכנית ג/5419 - מעלות ג/811 - מעלות.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית ג/10352 - שכונת יפה נוף - שינוי תכנית ג/5419 ו-ג/811 - מעלות (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון מחייבת שנערכה ע"י משרד שמאים יעקב-לפיד.

2. מסמכי התכנית

- א. תקנון כולל 10 עמודים - מחייב.
 - ב. תשריט בק.מ. 1:1250 - מחייב.
 - ג. טבלאות איזון - מחייב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום התכנית

מעלות-תרשיחא, הר מיכל - שכונת יפה נוף.

4. שטח התכנית

כ-101.166 דונם (מדוד גרפית).
 מס' יח"ד מתוכנן - כ-168.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

חלקי חלקות	חלקות	ג ו ש
1, 3, 4, 9, 10, 11	8, 7, 5	18391 ✓
2, 10, 12, 13, 14, 19		18407 ✓
14, 5		18390 ✓
36 ✓		18393

6. יחס לתכניות אחרות

6.1 תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2870.

6.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

א. תכנית מפורטת מס' ג/5419 - "שכונת יפה- נוף, מעלות", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4073 מיום 7.1.93.

ב. תכנית מתאר מקומית ג/811 - מעלות-תרשיחא שדבר הפקדתה פורסם ביום 30.11.87.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, מוסד צדקה בע"מ ואחרים.

8. היוזם

חב' "מעלה יפה נוף בע"מ", השקמה 19, רמות יצחק, נשר. טל': 04-8208208.

9. עורך התכנית

אדריכלים מנספלד-קהת בע"מ.

רחוב קלר 5, חיפה 34483. טל' 04-8384684, פקס 04-8380159.

10. מטרת התכנית

עדכון קטע מתכנית ג/5419 - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, והסדרת מערכת הדרכים ועדכון שימושי קרקע בשטח התכנית.

11. רשימת תכליות

- | | |
|---|--|
| - איזור מגורים 1 | - מיועד למגרשי מגורים חד-משפחתיים עד 2 קומות + מרתף עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך התקנון. |
| - איזור מגורים 2 | - מיועד למגרשי מגורים דו-משפחתיים עד 2 קומות + מרתף עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך התקנון. |
| - איזור מגורים 3
(לא כולל מגרש 1025) | - מיועד למגרשי מגורים לבניה רוויה עד 3 קומות + מרתף עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך התקנון. |
| - איזור מגורים 3
מגרש 1025 | - מיועד למגרשי מגורים לבניה רוויה עד 5 קומות + מרתף עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך התקנון. |
| - שטח למוסד | - מיועד למוסד צדקה בע"מ עד 4 קומות + מרתף, עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך התקנון. |
| - איזור מסחר | - מיועד לחנויות קמעונאיות לצרכי השכונה ולמשרדים עד 3 קומות, עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך לתקנון. |
| - שטח ציבורי פתוח | - מיועד לגינות נוי, מגרשי משחק וספורט ושבילים להולכי רגל. כמו-כן תותר הצבת קיוסק בשטח עד 20 מ"ר באישור מהנדס העיר ויותר מערכות תשתית תת-קרקעיות. |
| - שטח חקלאי | - לפי תכנית מתאר מחוזית ג/6540 |

381

- מתקן תשתית עירוני - מיועד לשוחת שפכים תת-קרקעית.
- שטח לספורט ונופש - מיועד לפעילות ספורטיבית כגון מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכד' וכן לפעילות תרבותית לשעות הפנאי כגון מועדון נוער.
- שטח לתכנון בעתיד - שטח שייעודו יקבע עפ"י תכנית בנין עיר שתאושר ע"י מוסד התכנון המתאים. יהיה מיועד לאיזור מגורים מיוחד בצפיפות בניה של 90% הכולל יחידות דיור בגודל שונה ובשלוש קומות. יחד עם הבקשה להיתר הבניה, תוגש תכנית בינוי כללית אשר לפיה יקבעו קווי הבנין ופרטי הפיתוח של המגרש. בשטח זה תותר בנית דירות רגילות ובנוסף גם דירות אולפנה, דיור מוגן ודירות נופש.
- אתר לבניני ציבור - מיועד לבנינים לצרכי חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים עד 2 קומות.
- דרכים - כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

12. טבלת שטחים

מטב מאושר		מטב מוצע		טבלת שימושי קרקע -
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
איזור מגורים 1	2.244	1.12%	1.119	
איזור מגורים 2	11.429	11.20%	11.330	
איזור מגורים 3	22.641	18.41%	18.712	
שטח למוסד	16.201	19.63%	19.854	
מסחר	1.778	1.86%	1.887	
שטח ציבורי פתוח	11.329	14.72%	14.822	
מתקן תשתית עירוני		0.36%	0.361	
שטח לספורט ונופש	9.784	4.83%	4.890	
שטח חקלאי		0.16%	0.156	
אתר לבניני ציבור		2.06%	2.102	
דרך קיימת	16.880	14.15%	14.319	
דרך מוצעת או הרחבת דרך		7.68%	7.754	
שטח לתכנון בעתיד	8.880	3.82%	3.860	
סה"כ שטח התכנית	101.166	100%	101.166	

איזור	סימון בתשריט	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	השימושים המותרים	גובה ומס' הקומות המיועד	אחוז בניה מקסימלי				שטח היטל מבנים	קווי בנין			
					מעל מפלס כניסה		מתחת מפלס כניסה			סה"כ	קדמי	אחורי	צדדי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
איזור מגורים 1	צהוב	350	מגורים חד-משפחתי	11.5 מ' * +2 מרתף	45%	10%	-	15%	70%	35%	5	5	4
איזור מגורים 2	כתום	500	מגורים דו-משפחתי	11.5 מ' * +2 מרתף	50%	10%	-	15%	75%	38%	4/5 כמסומן בתשריט	5	3
איזור מגורים 3 (לא כולל מגרש 1025)	תכלת	400	מגורים רווי	14 מ' * +3 מרתף	75%	10%	-	20%	105%	40%	0/4 כמסומן בתשריט	0	2
איזור מגורים 3 מגרש 1025	תכלת	1,400	מגורים לזוגות צעירים או בנה דירתך	20 מ' * +5 מרתף	140%	10%	-	20%	170%	40%	2/4 כמסומן בתשריט	0	3
שטח למוסד	כתום תחום בחום	15,000	מוסדת פרטיים: לחינוך, לבתי אבות, מרנזוע, לבית החלמה	16 מ' * +4 מרתף לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	85%	10%	5%	15%	115%	40%	5	5	5
איזור מסחר	אפור	1,000	למסחר למשרדים	13 מ' * ק. קרקע מסחרית +2 קומות משרדים	75%	10%	-	15%	100%	45%	4	5	4
שטח ציבורי פתוח	ירוק	125	מתקני תשתית עירונית, גינון, ציבורי, קיוסקים עד 20 מ"ר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מתקן תשתית עירוני	אפור מותחם אפור כהה	225	מתקן תשתית עירוני לקרקע	עד 2 קומות מתחת לקרקע	-	-	-	-	100%	100%	-	-	-
שטח לספורט ונופש	ירוק תחום בחום	4,500	מבני ומתקני ספורט ונופש ומועדון נוער	9 מ' * 2 קומות	45%	15%	5%	15%	80%	-	לפי תכנית הבינוי	-	-
אתר לבנין ציבורי	חום תחום בחום	500	מעון/גן ילדים בית כנסת מועדון נוער	9 מ' * 2 קומות	75%	15%	5%	15%	110%	55%	5	5	4
שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסונים חומים	350	יקבע בעתיד	יקבע בעתיד	-	-	-	-	-	-	יקבע בעתיד	-	-

* מידה זו קובעת.

14. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה	- גבול התכנית
- קו כחול מחוסק	- גבולתכנית מאושרת/מופקדת
- שטח צבוע צהוב - איזור מגורים 1	- חד-משפחתי
- שטח צבוע כתום - איזור מגורים 2	- דו-משפחתי
- שטח צבוע תכלת - איזור מגורים 3	- רבי-קומות
- שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה	- שטח למוסד
- שטח צבוע אפור	- איזור מסחר
- שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה	- שטח לספורט ונופש
- פסים אלכסוניים בצבע כתום	- שטח לתכנון בעתיד
- שטח בקווים אלכסוניים ירוק לבן	- שטח חקלאי
- שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה	- מתקן תשתית עירוני
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום	- אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע ורוד	- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת ו/או קיימת
- קווים מקבילים בצבע אדום	- דרך לביטול
- מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	- מספר הדרך
- מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין קדמי במטרים
- מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רחב הדרך
- קו שחור מקוטע	- גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר שחור מוקף עיגול שחור מקוטע	- מספר חלקה רשומה לביטול
- קו ירוק דק	- גבול מגרש בתב"ע מאושרת
- מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק	- מספר מגרש בתב"ע מאושרת
- קו ירוק מקוטע	- גבול מגרש בתב"ע מאושרת לביטול
- מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מקוטע	- מספר מגרש בתב"ע מאושרת לביטול
- קו שחור דק	- גבול מגרש מוצע
- מספר שחור מוקף באליפסה בשחור	- מספר מגרש מוצע
- קו שחור ועליו משולשים לסירוגין	- גבול גוש
- קו אדום דק	- קו רחוב

15. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת בשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 11 להלן.

16. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

17. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים המוצעים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד, המותחם ע"י גבולות המגרשים המוצעים ו/או קווי רחוב - כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים תותר לצרכי רישום בספרי האחווה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על חוכר הקרקע ו/או יזם התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

18. דרכים וחניה

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

19. הוראות בינוי לאיזורי מגורים

- א. באיזור מגורים 1 תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- ב. באיזור מגורים 2 תותר הקמת בית דו-משפחתי כאשר המגרש יחולק לשניים לאורכו ובניצב לכביש. הבניה תיעשה בקו הבנין - 0 לאורך גבול החלוקה הנ"ל. כמו-כן ניתן יהיה להקים בית של יחידת דיור אחת לפי תנאים של איזור מגורים 1 במקרה ולא תבצע החלוקה הנ"ל.
- ג. באיזור מגורים 3 תותר הקמת מספר בתים על מגרש בצפיפות של עד 6 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שגבהם לא יהיה יותר מ-3 קומות מעל מרתף. יחד עם הבקשה להיתר בניה תוגש לועדה המקומית תכנית בינוי והצעה לחלוקת המגרש.
- בחלקה 1025 באיזור מגורים 3, תותר הקמת מספר בתים על מגרש בצפיפות של עד 12 יח"ד לדונם, בתנאי שגבהם לא יהיה יותר מ-5 קומות מעל מרתף.
- ד. בקיר קו אפס לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה כולל צנרת וזיזים. הפתרונות להורדת מי גשם מהגגות יהיה מכל בית אל יחידת הקרקע הצמודה אליו.
- ה. לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ למסגרת קווי הבניה, פרט לחניה מקורה.
- ו. חזית הגג - חובה לכסות מחצית משטח הגג ברעפים. יתרת שטח הגג תבוצע לפי בחירה באחת מתוך האפשרויות הבאות: מרצפות בטון, מוזאיקה (טרצו), גרנוליט, אבן טבעית וחצץ דקורטיבי.
- ז. מפלסי מבני המגורים :
 1. באיזורי המגורים 1 ו-2 לא יעלה גובה הבנין על 8 מ' מעל מפלס הכניסה ו/או מפלס הקרקע כאשר ההתייחסות תהיה לנמוך שביניהם (מידה זאת אינה כוללת גובה מעקות) כאשר הגג שטוח. במקומות בהם יכוסה ברעפים או במקרה של יציאה אל הגג, לא יעלה הגובה על 11.5 מ' כפי שמפורט בסעיף 2 להלן.

2. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.

3. מסד עד גובה של 2.20 מ' לא יחשב כשטח מגורים, בתנאי שלא יפתחו בו חלונות ופתחים בקירות חיצוניים למעט פתח אחד לכניסת שירות.

4. שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצרכי רישוי רק במפלס אחד.

5. הגבהים המפורטים לעיל אינם כוללים את גובה האנטנות, מתקנים סולריים וארובות, בתנאי שיצוין גובהם וחמרי הבניה.

ח. גימור חזיתות הבנינים וקביעת מפלסיהם :

1. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, מפלסיהם (כולל צורת הגג) מפגע נופי ו/או ביצועי וישתלבו בחזיתות ובמפלסי הבנינים השכנים, הכל לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

הזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים לרחוב ומפלסיהם תהיה בידי הועדה המקומית.

2. מעקה מפלס הגג יהיה בנוי מאותם חמרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך ישיר לחזית המבנה.

3. על גגות ומרפסות תותר הקמת פרגולות מעץ לצרכי הצללה.

ט. אנטנות ומערכות סולריות :

1. בגגות רעפים בבנינים באיזורי המגורים השונים יותר דוד מים שוכב בחלל הגג. הקולטים יונחו על הגג בצורה שמשתלבת בשיפוע הרעפים.

2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה אל הגג. בכל מקרה יאטמו בקירות החללים הצדדיים שבין רצפת הגג לבין משטחי קולטי השמש. כ"כ יוסתרו בבניה גם מיכלי המים על הגג. בנית הקירות תתבצע מחמרי הבניה והגימור של הבנין.

3. תותר הקמת אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל הפרויקט ולא תותר הקמת אנטנות נפרדות בכל מבנה.

י. מתקן לתלית כביסה :

1. מתקן לתלית כביסה יוסתר ע"י חלק מהמבנה וישתלב בצורתו האדריכלית.

2. מתקן נפרד בחצר - יפורט ויובא לאישור הועדה. בכל מקרה, אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.

20. הוראות בניוי בשטח המוסד :

א. בית החלמה

בית ההחלמה יכלול:

1. חדרי אשפוז, חדרי רופאים ואחיות, מקררים, חדרי פיזיותרפיה, מחסנים, מטבח, שרותים, הסקה, תיקונים וכד'.

2. דירות לצוות במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

3. מוסכים ומשטחי חניה.

ב. יישמש לשאר התכליות כפי שיאושרו בתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

21. הוראות לפיתוח סביבתי

א. קירות תומכים - יבנו מאבן טבעית, גובה הקיר הנ"ל לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

ב. שביל גישה - ירוצף באחת מהאלטרנטיבות הבאות : אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון משתלבות.

ג. מדרגות לשביל גישה - יבנו מחומר שביל הגישה.

ד. מעקות מעל קירות תומכים לצד החזית יהיו מסבכת מתכת, על גבי בסיס של אבן לקט מקומית. הגדרות ישולבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. ביתר צידי המגרש תותר גדר רשת.

ה. שערי הכניסה יהיו מחמרי המעקות מעל הקירות התומכים.

ו. המסלעות יבוצעו מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

ז. את הקירות התומכים והמסלעות בגבולות המגרשים יש לבצע לפני תחילת הבניה, למעט פתחים ומעברי גישה לצרכי הבניה. לועדה המקומית הזכות לתת היתר בשני שלבי ביצוע. הראשון עד גמר הפיתוח כנ"ל, וסיום יסודות, מסד, מרתף ומקלט. השני מגמר השלב הראשון ועד גמר עבודת הבניה.

22. מתקני איסוף אשפה

שיטת איסוף האשפה ופינויה תתואם ותבוצע בהנחית המועצה המקומית, ע"י מתקנים ביתיים משולבים בקירות הפיתוח או בריכוזים למספר יחידות.

23. שמירת עצים ונטיעות

בתחום מגרשי הבניה למגורים אין לעקור עצים ו/או לפגוע בהם בכל צורה שהיא בתחום רצועה של 2 מ' בין גבול המגרש לכוון מרכזו בצדדים ו-3 מ' מגבול המגרש האחורי. כריתת עצים תותר רק באישור מיוחד של מהנדס המועצה או מי שיוסמך על ידו לענין זה על בסיס סימון העצים בתכנית המדידה המצורפת להיתר הבניה. עקירת עצי זית ועצים מוגנים אחרים תעשה בהתאם לחוק ובתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

24. מערכות תשתית

א. תותר זכות מעבר במגרשי הבניה לצנרת ותעלות לניקוז מי גשמים, צנרת ביוב, חשמל וטלפון. אין להקים על גבי אלה בנין. בכל אלה אין לפגוע ביתר זכויות הבניה של אותו המגרש כפי שפורטו לעיל.

ב. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב הכללית לפי דרישות הועדה.

ג. יותר מתן שרותי תחזוקה לצנרת וקוי מים, ביוב, קוי חשמל וטלפון אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקונים, זאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.

ד. רשת החשמל ותאורת הרחוב תהיה עילית ואילו החיבור למבנים יהיה תת-קרקעי. רשת הטלפונים, תקשורת וטלוויזיה בכבלים תהיה כולה תת-קרקעית.

ה. לא יבנה בנין מעל או מתחת לקו חשמל. כל בנין חייב לענות על הדרישות המפורטות להלן ביחס לנסיגה מתיל החשמל הקרוב למבנה:

1. בקו מתח עליון - 9.50 מ'.
2. בקו מתח גבוה - 5.00 מ'.
3. בקו מתח נמוך - 2.50 מ'.

ו. "ביוב" - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

ז. "מים" - אספקת המים משרת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ח. "ניקוז" - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

ט. "היטל השבחה" - יוטל וישולם כחוק.

25. מיגון

הקמת ממ"דים/ממ"קים תבוצע בהתאם לדרישות הג"א.

26. נוהלי הגשת בקשות היתר בניה

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון קצה לביוב.

ב. לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא אישור מוקדם של היזמים המפתחים של השכונה כולה, לפי נוהלים שיסוכמו קודם לכן עם הועדה המקומית למעט בגין השטח למוסד.

ג. אין לראות באישור הגורם הנ"ל משום פגיעה בסמכויות הועדה כחוק.

ד. לועדה המקומית תהיה הזכות לסרב לתת היתר בניה למבקש שלא ישתתף בהוצאות הפיתוח היחסיות של התכנית. לצורך זה ישמשו אישורים שינתנו ע"י גזברות המועצה המקומית.

ה. בקשות להיתר בניה במגרשים בהם יותר מיחידת דיור אחת, תוגשנה יחד ע"י אותו מתכנן/עורך הבקשה, בשלב הראשוני כאשר המבקש יחוייב באגרות בניה ויקבל אישור בניה רק על החלק בחכירתו.

ו. הבקשות להיתר בניה תוכנה על בסיס תכנית מדידה - ק.מ. 1:250 שתפרט טופוגרפיה, עצים קיימים, גבולות המגרש וכל מרכיבי הפיתוח שמסביבו.

ז. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ובינוי, כולל פירוט גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי הקומות, מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבנינים, שבילים, מדרגות וגדרות, מתקני אשפה, ארובות, ממ"ד (לפי דרישות הג"א), קולטי שמש, דודי מים וסכמת צנרת וביוב.

ח. לא יותר איכלוס המבנה והשימוש בו לפני שתוצא "תעודת גמר" אשר תנתן רק לאחר קיום כל תנאי "היתר הבניה" ואישור היזמים המפתחים של השכונה.

27. שלבי ביצוע

א. עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי האחזזה. חלוקת השטחים תעשה עפ"י תשריט שיוכן ע"י מודד מוסמך.

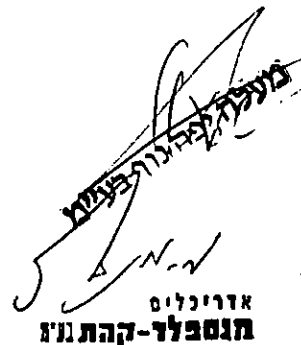
ב. שלבי הביצוע של התשתית ופיתוח המגרשים יתואמו עם המועצה המקומית.

28. חתימות

בעל הקרקע :

יזום התכנית:

עורך התכנית:


אדריכלים
מוספילר-קהת גניז