

2007739

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי שלומי

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' ג / 15202 - פנינת הצפון,

שינוי לתכנית ג/7441,

96 יח"ד.

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג / 7441, ג/10335, ת/2/52/1

עדכון : אפריל 2008

הוראות התכנית

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה והעמקים

יחום התכנית:

קיריית הממשלה, שד' פלים 15, חיפה.

טל: 8630666 - 04, פקס: 8630723 - 04

celiay@moch.gov.il

מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון

בעלי הקרקע:

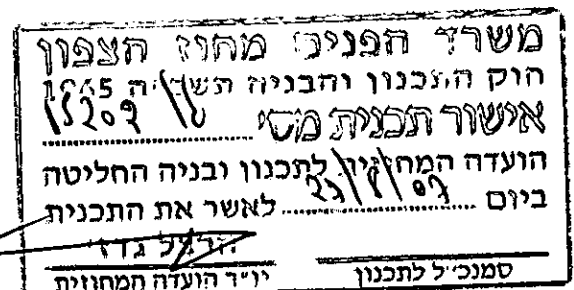
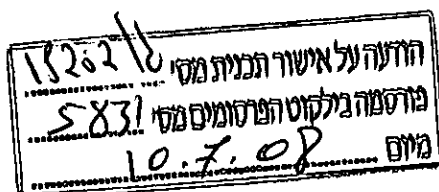
ת.ד 580, נצרת עילית, טל: 6558211 - 04, פקס: 6560521 - 04

אדר' רחנברג פנינה אדריכלות ובינוי ערים.

עורכת התכנית

רח' ביאליק 7, חיפה. טל: 8666950 - 04, פקס: 8643132 - 04

Pnina-ro@zahav.net.il



פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא : שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' ג/ 15202 – פנינת הצפון , שינוי לג/ 7441 , 96 יח"ד (להלן : "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

1.2 מקום התכנית:

שכונה צפונית שלומי , מצפון לאזור המלאכה ולכביש 889 .

נ.צ : צפון דרום : 776100-775650

מזרח מערב : 214950-214600

הקרקע הכלולה:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18214		146 ,145
18319	45	69 ,65 ,38 ,35
18320	85 ,81 ,80 ,65 ,39-44 ,13-20 ,7-9	1-3 ,6 ,5 ,10 ,12 ,45 ,46 ,58 ,59 ,76 ,90 ,88 ,84
18322	69 ,68	75 ,67 ,66 ,38 ,37
18327		1

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 101.3 דונם במדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

יחם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה והעמקים , קיריית הממשלה, שד' פלים 15, חיפה.

טל : 04- 8630666 , פקס : 04- 8630723 celiay@moch.gov.il

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון

ת.ד. 580 , נצרת עילית, טל : 04- 6558244 , פקס : 04- 6560521

עורכת התכנית:

אדרי' רחנברג פנינה, אדריכלות ובינוי ערים.

רח' ביאליק 7 , חיפה. טל : 04- 8666950 , פקס : 04 – 8643132 Pnina-ro@zahav.net.il

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתוכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
7441/ג		4244		01.09.94
10335/ג	מכללה			30.12.2004

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התוכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

ג. תכנית זו גובלת בתוכניות הבאות:

מדרום: אזור התעשייה – ת/2/52/1 מאושרת מ – 2.9.1971

מצפון: אזור מגורים (שלומית) – ג/6071 מאושרת מ – 28.2.1990

ממערב לכביש 51: שכונת מגורים מורד הנחל ג/במ/252, ומר/מח/9233 – אזור התעשייה.

ממזרח עד לכביש חניתה – שטח ציבורי פתוח ושטח מיוער לפי ג/9671

1.6 מסמכי התכנית:

א. 18 דפי הוראות התכנית (תקנון התב"ע) – מסמך מחייב

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב

ג. נספח א - נספח בינוי מנחה.

ד. נספח ב' - נספח תנועה מנחה.

ה. נספח ג' - נספח תשתיות מים וביוב מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
אוגוסט 2004	הכנה
אוקטובר 2005	תיקונים עפ"י החלטת הועדה המחוזית
אוקטובר 2006	תיקונים לפני הפקדה
אפריל 2008	תיקונים לפני מתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותיקוניו.

מצב מוצע:

- קו כחול כהה עבה רציף גבול התכנית.
- שטח צבוע בצבע כתום אזור מגורים א.
- שטח צבוע בצבע כתום מותחם בכתום כהה אזור מגורים מיוחד.
- שטח צבוע אפור שטח מסחרי.
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה אתר לבניני ציבורי .
- שטח צבוע בצבע ירוק בהיר שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין
- מותחם בירוק כהה שטח מיוער.
- שטח צבוע בצבע חום בהיר דרך קיימת או מאושרת.
- שטח צבוע בצבע אדום בהיר דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- שטח צבוע פסים בצבע ירוק בהיר ואדום בהיר לסירוגין דרך משולבת מוצעת.
- שטח צבוע חום בהיר מטויט בקוים אלכסוניים בירוק כהה שביל הולכי רגל מאושר
- שטח צבוע אדום בהיר מטויט בקוים אלכסוניים בירוק כהה שביל הולכי רגל מוצע
- שטח צבוע פסים בצבע אפור וסגול בהיר לסירוגין מתקנים הנדסיים
- קוים מקבילים בצבע אדום דרך לביטול.
- קו אדום מרוסק קו בנין
- ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול מספר הדרך.
- ספרה אדומה ברביע הצדדי של העיגול קו בנין
- ספרה אדומה בברביע התחתון של העיגול רותב הדרך.
- קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה.
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק מספר חלקה רשומה.
- קו ירוק מרוסק גבול חלקה רשומה לביטול.
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק מרוסק מספר חלקה רשומה לביטול.
- קו שחור רציף גבול מגרש מוצע.
- ספרה שחורה גדולה מספר מגרש מוצע.
- קו שחור דק רציף גבול תת מגרש מוצע.
- ספרה שחורה באליפסה מספר תת מגרש מוצע.
- קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט גבול גוש
- קוים מקבילים אלכסוניים בצבע שחור דק זכות מעבר

מצב מאושר:

קו כחול כהה עבה רציף	גבול התכנית.
קו כחול בהיר דק מרוסק	גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א'.
שטח צבוע בצבע תכלת	אזור מגורים ב'.
שטח צבוע בצבע כתום מותחם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד.
שטח צבוע בצבע סגול	אזור תעשייה.
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי.
שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	שטח מסחרי מיוחד.
שטח צבוע בצבע חום מותחם בחום כהה	אתר לבנין ציבורי.
שטח צבוע בצבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוק וחום בהיר לסירוגין	דרך משולבת
שטח צבוע חום בהיר מטויט בקווים אלכסוניים בירוק כהה	שביל הולכי רגל
שטח צבוע ירוק מרושת בקווים שחורים	שטח לחניה ציבורית
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפור וסגול לסירוגין	מתקנים הנדסיים
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי.
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך.
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך.
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה.
ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה.
קו שחור רציף	גבול מגרש לפי ג/7441.
ספרה שחורה בעיגול	מספר מגרש לפי ג/7441.
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש

1.10 טבלת שטחים:

מצב מאושר		מצב מוצע		יעוד השטחים
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
0	0	27.63	27998	אזור מגורים א'
52.39	53073	20.84	21116	אזור מגורים מיוחד
0.49	496	0.49	496	אזור מסחרי
3.83	3877	10.26	10391	אתר לבניני ציבורי
1.07	1082	6.41	6493	שטח ציבורי פתוח
8.70	8819	0	0	שטח מיוער
20.92	21195	19.68	19935	דרך קיימת או מאושרת
0	0	12.49	12653	דרך מוצעת או הרחבת דרך
9.75	9879	0	0	דרך משולבת מאושרת
0	0	0.90	916	דרך משולבת מוצעת
2.85	2892	0.26	261	שביל הולכי רגל מאושר
0	0	1.04	1054	שביל הולכי רגל מוצע
100	101313	100	101313	סה"כ

פרק 2' - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית:

תכנון מחדש של שכונת מגורים שאושרה בתכנית ג/7441 להקמת שכונת מגורים של 96 יח"ד צמודות קרקע חד ותלת משפחתיים בשלומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה מחדש ליצירת מגרשי בניה של בתים חד, דו ותלת משפחתיים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור תוך מתן הוראות בניה.
- התווית שביל חדש ממזרח ולאורך אתר לבנין ציבורי המשמש כגן ילדים (מגרש 3001) המוביל אל אתר לבנין ציבורי סמוך המשמש כמקווה (מגרש 3003).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר (לפי שטח בניה מינימלי לכל יח"ד)	יעוד הקרקע
52	15600 מ"ר = 260 * 60	מגורים א
8		מגורים מיוחד דו משפחתיים
36	7920 מ"ר = 220 * 36	מגורים מיוחד תלת משפחתיים
96	23520 מ"ר	סה"כ

פרק 3' – הוראות התכנית

3.0 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין בתכנית זו.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

- א. **אזור מגורים א** : יישמש להקמת מבנים חד משפחתיים.
- ב. **אזור מגורים מיוחד** : המגרשים בייעוד זה יחולקו ל – 3 תתי מגרשים ועל כל תת מגרש יוקם מבנה נפרד. לכל 2 מגרשים תהיה כניסה / יציאה אחת המהווה דרך גישה לכל תת מגרש, למבנה שעליו, ולחניות הפרטיות של כל מבנה.
- ג. **שטח מסחרי** : יישמש להקמת מבנה מסחרי לממכר קמעוני ושרותים אישיים, שישרת את תושבי השכונה.
- ד. **שטח ציבורי פתוח** : שטח מפותח במערכת שבילים, שטחי גינון ונטיעות עצים, פינות ישיבה מוצלות, תאורה מתקני שעשועים לילדים. בשטח שצ"פ 5003 תותר ההקמת תחנת טרנספורמציה לפי ההנחיות בסעיף 3.3. ב. 6 – תחנות טרנספורמציה.
- ה. **בנייני ציבורי** : מגרשים 3004, 3005 יישמשו להקמת מבני ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה, כדוגמת מרפאה, מעון יום 3 כיתות, מועדון נוער. במגרשים 3001-3003 השימושים המותרים יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית ובהתאם לרשימת מבני הציבור שבחוק התכנון והבניה.
- ו. **דרכים ושבילי הולכי רגל**: שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל בהתאם לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל. תותר העברת תשתיות בשטחי הדרכים והשבילים.
- ז. **דרך משולבת**: תישמש למעבר כלי רכב, לחניה של כלי רכב במקומות מיוחדים שיסומנו לכך ולמעבר הולכי הרגל.
- ח. **זכות מעבר**: שטח המשותף ל – 2 מגרשים גובלים שישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תוך מתן זיקת הנאה הדדית ביניהן.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

מגורים:

הנחיות כלליות:

1. בסעיף זה של הוראות והנחיות נוספות ההתייחסות במגרשים המיועדים לבניה של מבנה חד משפחתי היא לכל מגרש בנפרד ובמגרשים של הבניה המרוכזת ע"י קבלנים ההתייחסות תהיה לכל מתחם שישווק לבניה.
2. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 על נספחיהן אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
3. במגרשים שבתחום התכנית בכלל ובמגרשים החד משפחתיים בפרט לא יינתן אישור איכלוס במידה ולא יושלם פיתוח המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק בהיתר הבניה.

הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית :
 - א. תכנית בינוי פיתוח וגינון לכל מגרש . אחרי אשר ועדה מקומית לפי סעיף 3.3 א.2 והמפורט בסעיף 3.3, ב' 8 בהוראות אלה.
 - ב. תכנית הסדרי תנועה וחניה תואמת לנספח התנועה וחניה המהווה חלק ממסמכי התכנית.
 - ג. הגשת הדמיה של המבנים כפי שיראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדסהמועצה ומהנדס הועדה המקומית.
 - ד. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.
2. חזות המבנים :
 - א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס המועצה. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש, רקמיקה ופסיפס. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס המועצה, של רוב חלקי המבנה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ - 30% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
 - ב. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
 - ג. קולטי השמש יוצמדו למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.
 - ד. גגות מבני המגורים יהיו גגות רעפים. בכל מבנה יותרו גם חלקי גג שטוחים. צבע הרעפים יהיה אחיד בכל השכונה ועפ"י אישור מיוחד של המועצה המקומית. לגבי גובה המבנים ראה סעיף 3.2 לעיל - טבלת זכויות. הגגות השטוחים ירוצפו ויהיו מרפסות גג וכן ישמשו להצבת מתקני טכניים.
 - ה. תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס המועצה.

ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחד. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות / או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ח. תותר הקמת פרגולות / או גגון רעפים בחצרות הפרטיים בקו בנין קדמי ואחורי בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד. שטח זה הוא בנוסף לשטחי הבניה בטבלת הזכויות בסעיף 3.2 לעיל. עמודי הפרגולות / או גגון רעפים יהיו עשויים מחומר קל, דוגמת עץ או מתכת. קירוי הגגונים יהיה ברעפים זהים לרעפי המבנים, הקירוי יאושר ע"י מהנדס המועצה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות / או גגון רעפים, סוככים / או קירוי החניות יחד עם בנית המבנה/ים.

ט. תותר התקנת פרגולה / או גגון רעפים במרפסות גג ובמרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות / או גגון רעפים, סוככים / או קירוי החניות יחד עם בנית המבנה/ים. שטח הגגונים יחשב בשטח העיקרי בהתאם לחוק התכנון והבניה.

י. הנחיות לקירוי החניות :

1. מבנה החניה המקורה יותר לבניה בקו בנין קדמי וצידו 0.00 מ'.
2. המימדים של מבנה החניה המקורה עבור כל 2 חניות יהיו 6.00 מ' בחזית ו - 5.00 מ' לאורך. השטח של החניה המקורה ל - 2 מכוניות לא יעלה על 30 מ"ר.
3. מבנה החניה המקורה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.
4. בשום מקרה לא תותר סגירת החניות בקירות היקפיים. תותר התקנת שערים בלבד.
5. מבנה החניה המקורה יקורה בגגות רעפים משופעים מאותו סוג וצבע שייבנו הגגות של המבנים. לא יותר שימוש בכל חומר דומה או שוה ערך אחר.
6. שיפוע גג הרעפים יהיה לעבר הדרכים הגובלות. יינתן פתרון לניקוז הגגות המשופעים באופן שהמים יתנקזו לתוך החצר הפרטית ולא לעבר המדרכות או השטחים המשותפים.
7. גובה מכסימלי של שיא גג הרעפים לא יעלה על 2.5 מ'.
8. לכל 2 חניות מקורות מתוך 4 חניות צמודות יהיה גג משופע נפרד.
9. לא תותר סגירת החניות המקורות ע"י קירות היקפיים. העמודים יצופו בחלקם החיצוני באותם החומרים מהם יצופו המבנים שבאותו המגרש.
10. במגרשים החד משפחתיים, כל 4 חניות צמודות יבנו עפ"י אותה תכנית אדריכלית ובאותם חומרי גמר. מבקש היתר הבניה הראשון יקבל את אישור בעלי המגרש הצמוד אשר יסכים לתכנית האדריכלית ולעיצובה ויתחייב לבנות עפ"י אותן ההנחיות.
11. במגרשים התלת משפחתיים יבנו החניות המקורות ל 6 המגרשים, הנשענים על אותה דרך גישה לרכב ולחולכי הרגל, על פי תקנית אדריכלית אחידה.

12. השערים של החניות לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים המשותפים. אלא אם כן יבנה מבנה החניה בנסיגה מקו גבול המגרש.

יא. גדרות קירות תומכים ומסלעות :

1. הגדרות בחזית המגרשים יהיו בגובה של 1.5 מ' . חומרי גמר הגדרות והקירות התומכים יהיה אבן לקט אפורה טבעית. הגבהת הגדרות בחזית המגרשים תותר באישור המועצה והועדה המקומית עפ"י תכנון אחיד למינימום 3 מגרשים.
2. בגבולות צידיים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים ניתן שתהיה " גדר חיה" אלא אם כן הגדר מתבקשת מטעמים בטיחותיים, כאשר בגבול הצידי בנויים קיר תומך או מסלעה. הצד הנתמך הוא שבונה ועל חשבוננו את הקיר התומך או את המסלעה וכן את הגדר. אפשר שהגדר תהיה עשויה כמו הקיר התומך שמתחתה, או מחומרים קלים כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.60 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננים. במקרה שהגדר היא תוספת לקיר תומך אין לעלות בגובה המצטבר של הקיר התומך בצרוף עם הגדר על סה"כ 3.00 מ' מבלי לדרג את הקיר.
3. על גדר בגבולות אחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים, חלים הכללים שעל גדרות בגבולות צידיים לפי סעיף 2 לעיל.
4. קיר תומך שגובהו מעל 3.00 מ' יבנה באופן מדורג בנסיגה של לפחות 1.00 מ' . המיקום שבו יבוצע הדירוג של הקיר התומך יהיה במחצית הגובה הכולל.
5. קיר תומך שבין מגרשים וגובהו יהיה מעל 3.00 מ' ולכן יש לדרגו, יבנה באופן שווה חצי על כל אחד מהמגרשים שהוא בנוי ביניהם. כך שהגבול בין המגרשים יעבור באמצע המדרגה האופקית או אמצע המסלעה .
6. במגרשים התלת משפחתיים תותר הקמת גדרות לחלוקת השטחים הפנייים של המגרש שיוצמדו לכל יחיד. גובה הגדרות הנ"ל לא יעלה על 1.60 מ'. הגדרות הנ"ל ייבנו במרוכז יחד עם הבניה כולה. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חיפוי חיצוני קשיח של הגדר מכל כיווניה ובהתאם לשיקולו המיקצועי.

יב. מרתפים

במגרשים משופעים ניתן להוסיף קומת מרתף מבלי להגביה את הבנין. במידה ויבנה מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה שטחו יחושב כחלק מהשטחים העיקריים עד 10% משטח המגרש או 60 מ"ר הקטן מביניהם. שטח המרתף יהיה כולו מתחת להיטל המבנה.

יג. מבני עזר

לא תותר בנית מבני עזר בחצרות המגרשים במידה ופני הקרקע במגרש נמוכים מפני הדרך הגובלת במגרש, ניתן יהיה להשתמש החלל מתחת לחניה כמחסן.

מבני ציבור:

למגרשים 3004, 3005 תוכן תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י המועצה והועדה המקומית. עפ"י תכנית הבינוי יוקמו המבנים המתוכננים: מרפאה, מעון יום 3 כיתות ומועדון נוער. במגרשים האחרים המיועדים למבני ציבור השימושים המותרים יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית והכל בהתאם לרשימת מבני הציבור שבחוק התכנון והבניה.

החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס המועצה. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן, שיש וכו'. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי של – 100% משטח חזיתות המבנה באבן נסורה או חיפוי קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

במידה וגגות מבני הציבור יהיו גגות רעפים, צבעם יהיה אדום, כמו כל גגות המבנים בשטח התכנית. החניה עבור מבני הציבור תהיה עפ"י תקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה בתחום המגרשים.

ב. תשתיות:

כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטללוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז מי גשם.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואז הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

5. תאורה

כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח הפרטי הפתוח ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת-קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

6. תחנות טרנספורמציה

בתחום השצ"פ במגרש 5003 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. המבנה שייבנה יהיה תת-קרקעי או שישתלב בקירות התומכים שבפיתוח השצ"פ. קירות המבנה יחופו כולם בחומר קשיח בהתאמה לחומרי הפיתוח בשצ"פ בו הוא ממוקם ועפ"י אישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. שטח תחנת הטרנספורמציה יהיה עד 120 מ"ר. המרווחים המותרים לבנייתה יהיו:

קו בנין קדמי 0.00 מ', קו בנין צידי 2.0 מ'.

7. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

8. פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה למגורים, ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 תכנית הפיתוח : תהיה בהתאמה ל"תכנית הבינוי לביצוע" וכן תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
- א. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסה (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב וחומרי ריצוף.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
- ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
- ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה, מהנדס הועדה המקומית ומנהל מחלקת התברואה ברשות המקומית.
- ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז שיובאו לאישור מהנדס המועצה.
- ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.

9. החדרת מי נגר

בכל מגרש יוקצה לפחות 20% משטחו כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם ומי נגר עילי.

10. שימוש משני בדירת מגורים למטרה שאינה דיור

בדירות המגורים יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית כמו: משרדי בעלי מקצועות חופשיים, נותני שירותים ואמנים ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש, זיהום ולא תווצר הפרעה לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או פרסומי מכל סוג שהוא על חזיתות הבתים. השטח המכסימלי מתוך שטח הדירה שיותר לשימוש המשני לא יעלה על 50 מ"ר. החניה עבור שימוש זה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

הוראות כלליות:

1. חלוקה חדשה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.3 חלוקת משנה של המגרשים לבניית הבתים הדו והתלת משפחתיים תהיה לפי גבולות תת מגרש מוצע שע"ג התשריט. יותרו שינויים בגבולות תתי המגרשים באישור הועדה המקומית. שטח מינימלי של תת מגרש במגרשים לבניית בתים תלת משפחתיים לא יפחת מ 375 מ"ר. שטח מינימלי של תת מגרש במגרשים לבניית בתים דו משפחתיים לא יפחת מ 450 מ"ר.

2. הפקעות:

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- על השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור המשותף לשתי חלקות גובלות תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל ולכלי רכב.
- התחזוקה של השטח עם זיקת ההנאה ההדדית יחול במשותף על כל בעלי הדירות בשני המגרשים הגובלים אשר משתמשים בשטח לגישת כלי רכב והולכי רגל.

4. היטל השבחה:

- היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

מגורים:

במגרשים החד משפחתיים יותקנו 2 חניות פרטיות בתחום המגרש לכל יח"ד. החניות של 2 מגרשים סמוכים יוצמדו לפי נספח הבינוי המנחה.

במגרשים התלת משפחתיים יותקנו 2 חניות פרטיות בתחום המגרש לכל יח"ד. כל החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש בכניסה ויציאה אחת בלבד בשטח המסומן כזכות מעבר לציבור לכל 2 מגרשים סמוכים עפ"י נספח הבינוי המנחה.

יותר קירוי החניות הפרטיות. שטח החניה המקורה ל – 2 חניות מקורות לא יעלה על 30 מ"ר ויחושב בשטחי השירות.

מבנה החניה המקורה יבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0.00 מ' ראה הוראות בניה למבנה החניה המקורה בסעיף 3.2 א, 2, י לעיל.

מבני ציבור:

החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפי תקנות התכנון והבניה בהתקנת מקומות חניה (תשמ"ג 1983)

6. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד ו / או שניתן פטור בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחים.

8. כיבוי אש:

תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.

9. סידורים לנכים:

- א. קבלת היתרי בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית שלומי ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ב. הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרי נגישות לאנשים עם מוגבלויות:
- ב.1 הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 והחלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.
- ב.2 לפחות 5% מסה"כ יחידות הדיור בתכנית תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. במגרשים בהם תמוקמנה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגשים" (כהגדרתם ב – ת"י 1918 חלק 1) מהדרך הציבורית אל יחידת הדיור הנגישה ולאזורי השירות והחניה.
- ג. קביעת המגרשים בהם תהיינה יחידות הדיור הנגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית תקבע עפ"י תכנית הבינוי שתוכן כתנאי לטיפול בהוצאת היתרי הבניה. ראה סעיף 3.2 א לעיל.

10. יועץ בטיחות אישור לתכנון ולביצוע בהתאם לתקן:

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי התכנון עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. כתנאי למתן "טופס 4" / כתנאי לאיכלוס ימציא בעל הבית אישור בכתב מאת מהנדס הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

המגרשים בייעוד של מגורים א' שהינם מגרשים לבניית "בנה ביתך" ישווקו וייבנו עפ"י נוהלים מקובלים. המגרשים בייעוד של מגורים מיוחד ישווקו לבניה מרוכזת ע"י קבלנים ב 2-3 מתחמים.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

~~לחידוש
לילה יונג
...
תכנית~~

יוזם ומגיש התכנית
משרד הבינוי והשיכון
מחוז-חיפה
רח' הפלים 15, ת.ד. 272
תל': 04-8630666

עורכי התכנית

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

[illegible]