

20.12.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



משרד הפנים
ועדה מחוזית
מחוז הצפון
20.12.2011
גרת ע"ב
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18609

שם תוכנית: שכונת הבנים, מעלות

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14609 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20/09/11 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ב"ן יו"ר ועדה המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 14609 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר בניית בתי מגורים בשכונה קיימת במעלות, מתחת לרחוב הבנים - תוך שמירת מבט אופקי פתוח לנוף מהטיילת הקיימת לאורך הרחוב, וטיפול בשטחים הירוקים מסביב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונת הבנים, מעלות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

18609/ג

מספר התוכנית

19.325

דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

06-11-11

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת.
- כן
- ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים והרשאות

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

קואורדינטה X 227215
קואורדינטה Y 769041

1.5.2 תיאור מקום מעלות, שכונת מגורים מתחת לרחוב הבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית מעלות תרשיחא

התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות עכו
מעלות, עיריית מעלות תרשיחא
יישוב שכונה רחוב מספר בית
הבנים הבנים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18595 ✓	מוסדר	חלק מהגוש	✓	16, 27, 30, 31, 34
18773 ✓	מוסדר	חלק מהגוש	15	
18739 ✓	מוסדר	חלק מהגוש		✓ 38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5881/ג	1,2,3,4,5,6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	הוראות תמ"א 34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16-08-2007
תמ"א 35	• כפיפות	הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27-12-2005
תמ"מ 2 תיקון 9	• כפיפות	הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	30-07-2007
ג/13876	• שינוי	תכנית זו משנה את כל ההוראות בתכנית ג/13786	5694	23-07-2007
תרש"צ 2/53/7	• שינוי	תכנית זו משנה את כל ההוראות בתרש"צ 2/53/7	ועדה לשיכונים ציבוריים	23-12-91
ג/5881	• שינוי	תכנית זו משנה את כל ההוראות בתכנית ג/5881	3813	08-11-1990

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רמה חיררון	06-11-11		23		• מחייב	הוראות תכנית
		רמה חיררון	06-11-11	1		1:1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
		רמה חיררון	06-11-11	2		1:500 1:250	• מנחה	נספח בינוי - גיליון מס' 1 - תכנית בינוי גיליון מס' 2 - תוכנים א,ב,ג,ד,ה
		קודסי רוחי	06-11-11	3		1:250 1:250 1:100/1,000	• מנחה	נספח תנועה וכבישים - גיליון 1-2-2171- תכנית תנועה וקווי רום גיליון 2-2-2171- תכנית תנועה ותניה גיליון 4-1.10-2171- תוכנים לדוח חוזר לאורך חוזר טיפוסי
		בתיה קשת	06-11-11	3	12	1:200, 1:500	• מנחה	נספח נופי מנחה - הקטן גיליון מס' 1 - תכנית נוף כללית+כביש עם נוף: תנועה+ חתך טיפוסי גיליון מס' 2 - תוכנים בשכונה גיליון מס' 3 - פרטים
		סלע נהרי	06-11-11	1		1:50, 1:20 1:500	• מנחה	נספח מערכות מים (ביוב - גיליון מס' 1 - תכנית מערכת מים וביוב, תוכנים במע' הביוב, פרט מגוף

		יגאל עפרוני	06-11-11	1	1:500	*מנחה	נספח תואי תשתיות מע' חשמל, תאורה, טל"כ ובזק גיליון מס' - ג/800
--	--	-------------	----------	---	-------	-------	--

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

06/11/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 23

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	rons@moch.gov.il ccliy@moch.gov.il	04-8630698		04-8630696	רח' פלים 15, קריית הממשלה, חיפה	תאגיד	רשות מקומית			משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rons@moch.gov.il ccliy@moch.gov.il	04-8630698		04-8630696	רח' פלים 15, קריית הממשלה, חיפה	תאגיד	רשות מקומית			משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מדינת ישראל	מקצוע / תואר
	04-6558213		04-6558211	נצרת עילית 580	תאגיד	רשות מקומית			מחוז הצפון	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hrama@acticom.co.il	04-9884354	052-8780242	04-9884354	רח' מצפה נוף, כרמיאל	תאגיד	רשות מקומית	21319	010244333	רמה חטרון	אדריכל
engehab@bezeqint.net	04-6562958	050-8620610	04-6465787	כפר רינה, ת.ד. 94, מיקוד 16940			823	023496672	אהאב ריטאוי	מודד מוסמך
Rohi_k@netvision.net.il	077-5270630	052-4201990	077-4551378	רח' 29/3001, נצרת			29927	54461108	קודסי רוחי	מתנדס
bkeshet@zahav.net.il	04-8320150	-	04-8120933	שד' הליה 13, חיפה			33101	012683850	בניה קשת	אדריכל נוף
office@selanahari.co.il	04-8402072	052-6518080	04-8402073	רח' האשכל 22, ציק פוסט			00121154	025428608	סלע נהר / שי נהר	מהנדס
Efroni.ygal@mail.com	04-8362615	054-4441965	04-8642962	רח' כלניות 4, חיפה 34353			030500	057308843	ינאל עפרוני	מהנדס

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון אזור המגורים שמתחת לרחוב הבנים תוך שמירת מרחב ראייה פתוח מול הטיילת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי השטח המיועד למגורים, התוויית דרך גישה למבנים, הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.2.2 הגדרת זכויות והגבלות בניה בתחום המגורים – צפיפות, גובה מבנים, מרווחי בניה.
- 2.2.3 קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.
- 2.2.4 קביעת הנחיות פיתוח ונוף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 29,325 רגלים מרובעים

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאוסר	מוצב מאוסר	עמ'ר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,858	+502	7,356	מ"ר	מגורים
		44	-6	50	מס' יח"ד	
			0	0	מ"ר	מסחר
			0	0	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מוצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
תאי שטח כפופים	אתר עתיקות	חליות פרטיות השייכות למגורים	תאי שטח	יעוד
	(001C) (001B) (001A) (002C) (002B) (002A) (003C) (003B) (003A) (004B)	(001C) (001B) (002C) (002B) (003C) (003B) (004C) (004B) (004D) (005C) (005B) (005D)	(001A) (002A) (003A) (004A) (005A)	מגורים
	(020)		(020)	שצי"פ
	(010)		(010)	דרך מוצעת
			(030)	דרך קיימת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
34	6,607	12,260	מגורים ב' (*)
36	7,014	3,420	שצי"פ
30	5,704	1,900	דרך
-	-	780	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	965	דרך הולכי רגל
100.0	19,325	19,325	סה"כ

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

06/11/11

עמוד 10 מתוך 23

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים בשטח מינימלי 130 מ"ר ושטח מקסימלי 220 מ"ר.
ב.	חניות פרטיות לדירות בתאי שטח B,C,D. תאי שטח אלה ישמשו לחניות בלבד. לא תותר בהם בניה כלשהיא וכן לא יותרו פרגולות והצללות.
ג.	משרדים או קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירות עד 30 מ"ר מתוך השטח ליחידת דיור אחת.
4.1.2	הוראות
א.	הוצאת היתר בניה מותנה באישור מהנדס העיר, ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב, לתכנית בינוי למתחם כולו כולל: העמדת הבניינים, חניות, מתקני תשתית, גדרות, חומרי גמר.
ב.	המבנים יתוכנן בצורה מדורגת המשתלבת בטופוגרפיית הקרקע, הקומה העליונה תהיה קומה חלקית משולבת בגג הרעפים ושטחה יהיה עד 35% משטח הקומה שמתחתיה.
ג.	הגובה המוחלט של גגות המבנים לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר ומפורט לכל גג מבנה בתכנית הבינוי, הגובה המפורט בתכנית הבינוי הוא גובה מחייב וכולל את גובה המתקנים ההנדסיים והמעלית ואף חלק מהבניין לא יעלה מעליו. הגובה המוחלט של כל מבנה נקבע כך שהמבנה יאפשר מבט אופקי חופשי מטיילת רח' הבנים. גובה המבנים לא יעלה על הגבהים המפורטים בטבלת הגבלות הבניה להלן.
ד.	גגות המבנים מהווים חזית חמישית לטיילת רח' הבנים ולכן יטופלו בחומרי גמר וגוונים שיאשרו ע"י מהנדס העיר. לפחות חלק מהגגות יהיו גגות משופעים או מעוגלים מחופים ברעפים לסוגיהם וגוויניהם השונים או גגות פח אלומיניום בגוונים לא מטליים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים בחצץ ו/או בצמחיה.
ה.	חזיתות המבנים יאשרו ע"י מהנדס העיר. חזית המבנה הפונה לשטח הירוק תהיה מדורגת ותכלול מרפסות פתוחות ו/או מקורות חלקית ו/או מקורות בפרגולות מחומרים קשיחים. חזית המבנה הפונה לרחוב הבנים תהיה בעלת צורה פלסטית. חומרי חיפוי החזיתות: טיח פיגמנטי בגוונים לפי אישור מהנדס העיר, אבן- אפשרי שילוב חיפוי אבן התואם ואינטרגרלי לאדריכלות המבנה - לפי אישור מהנדס העיר.
ו.	מתקנים הנדסיים מתקנים הנדסיים, קולטי שמש, דודים וצנרות ישולבו ויוסותרו כחלק אינטגרלי של המבנה, הגגות, השבילים, החצרות והקירות התומכים - לפי אישור מהנדס העיר. כיסוי מתקני השירות המשולבים בפיתוח ובגומחאות צמודות למבנים ובגגות לא יחשב כשטח בניה. ריכוזי השעונים של המערכות ישולבו במבנה ו/או בפיתוח.
ז.	מדרגות ומעליות - גישה לדירות תתאפשר גישה לדירות מהמדרכה, משביל מרכזי, מחדרי מדרגות, ממדרגות חיצוניות משולבות בפיתוח מחוץ לקוי בניין, ממעלית שתבנה בתחום קווי הביניין.
ח.	שבילי גישה שבילי הגישה לדירות יכולים להיות תלויים בחלקם מעל הקרקע.
ט.	ארונות תשתית ארונות חשמל, תקשורת, מונה מים, גז ואחרים ימוקמו וישולבו במבנה ו/או בגשר הכניסה או צמוד לו ויוסותרו בנישה בנויה מחופה באבן או טיח עם קופינג אבן וסגורה עם דלת אטומה, בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאשר ע"י הועדה המקומית. לא יופנו ארונות כלפי חזית הרחוב. גובה הארונות לא יעלה על 120 ס"מ. מיקום ופרטי הארונות יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתוגש לאישור העיריה.

	הוראות פיתוח	לפי נספח תכנון נוף מנחה של אדר נוף בתיה קשת, לפי תכנית של אדר' נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס העיר ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.
א.	קירות תומכים ומעקות	קירות תומכים בין המגרשים לשצי"פ תחתון, בין המגרשים לכביש הפנימי, בין מגרש אחד לשני, בתוך כל מגרש - בין מפלסי הקומות המדורגות במגרשים - יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפאות החשופות עם קופינג אבן טבעית, בגובה מינימום 20 ס"מ מעל מדרכה או קרקע סופית. מעליהם יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת או עץ. גובה הקירות תומכי מגרשים שחזיתם פונה לשצי"פ תחתון 6.5 מ' מקסימום
ב.	פינוי אשפה	במסגרת תכנית מתחם הבינוי יינתן פתרון לפינוי אשפה בשילוב מתקני אשפה תת קרקעיים בתאום עם מהנדס העיר ועם היחידה הסביבתית ואגף התברואה בעיריית מעלות-תרשיחא, וברוח הפתרון בנספח הנופי.

4.2	שם ייעוד: שצי"פ	
4.2.1	שימושים	
א.		שטח פתוח לשימוש ציבורי כולל: גינות, צמחיה טבעית, קירות תומכים, מסלעות, שבילים לחולכי רגל, שבילי אופניים, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, אלמנטים פיסוליים.
ב.		מעבר תשתיות שכונתיות: חשמל, כבלים, תקשורת, מים, ביוב, גז וכד'.
4.2.2	הוראות	
א.	איסור בניה	לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה להוציא מבנים למערכות תשתית שכונתיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, אשפה. שטח מקסי' למבני התשתית סה"כ 50 מ"ר. שטח מקסי' למבנה בודד - 35 מ"ר. גובה מקסי' של 3.5 מ'.
		במקרה של מבנים קבורים בקרקע גובה המבנה יקבע לפי הצורך ההנדסי. המבנים ייבנו משולבים בנוף ובקירות התומכים, כך שלא יסתירו מבטים לנוף משטחים ציבוריים ומדירות פרטיות, ולא יבלטו מעל מפלס הכביש הפנימי בצד של הבתים. חלקי המבנים הגלויים יחופו באבן טבעית מסוג הקירות התומכים ויוסותרו בצמחיה בכל החזיתות הגלויות.
ב.	היתר למתקנים	פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחקים, פיסול סביבתי.
ג.	הוראות פיתוח	שבילים ומערכות מדרגות בשצי"פים יאפשרו נגישות הולכי רגל להליכה ומעבר המשכי: לדרום מזרח ולצפון מערב בשצי"פ התחתון, וכן קשר בין השצי"פ/פטיילת עליון לשכונה החדשה ולשצי"פ התחתון בגבול המערבי של התכנית. הכל כמסומן בנספח תכנון נוף מנחה. יש לבצע השלמה ותיקון של מערכת מדרגות קיימת, בצד הדרומי של התכנית, המשתנה עקב הכניסה לכביש הפנימי. העבודה תבוצע מיד עם פריצת הדרך לבניית כביש הכניסה לשכונה החדשה. קירות תומכים בין המגרשים לשצי"פ תחתון וצידי, בין שצי"פ עליון לכביש - יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפאות החשופות עם קופינג אבן טבעית, בגובה מינימום 20 ס"מ מעל מדרכה או קרקע סופית. מעליהם יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת או עץ. הכל יבוצע על פי תכנית שתוכן ע"י אדר' נוף מורשה ושתאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.
ד.	שימור על צמחיה קיימת	בשצי"פים תשמר הצמחיה הקיימת ובפרט עצים קיימים ותשוקם צמחיה באיזורים שנפגעו. פעולות דילול ואו גיזום ואו העתקת עצים קיימים ייעשו אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף מורשה.

שם ייעוד: דרך		4.3
שימושים		4.3.1
הדרך תשמש למעבר כלי רכב לשכונה, מעבר הולכי רגל, חניה וגינון.		א.
הדרך למעבר תשתיות שכונתיות: חשמל, כבלים, תקשורת, מים, ביוב, גז וכד'.		ב.
הוראות		4.3.2
לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה, למעט המפורט בסעיף ז.	איסור בניה	א.
לפי נספח תכנון נוף מנחה של אדר נוף בתיה קשת, לפי תכנית של אדר' נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.	הוראות פיתוח	ב.
קירות תומכים בין הכביש למגרשים, בין הכביש לשצ"פ תחתון וצידי בין הכביש לשצ"פ עליון/טיילת - יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפאות החשופות עם קופינג אבן טבעית, בגובה מינימום 20 ס"מ מעל מדרכה או קרקע סופית. מעליהם יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת או עץ. גובה קיר מקסימלי בין כביש לשצ"פ 8.50 מ'.	קירות תומכים ומעקות	ג.
המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות. לאורך הכביש ישולב ריהוט רחוב, תאורה וגינון כך שיווצר סגנון אחיד. לאורך הרחוב יינטעו עצים בוגרים לפי הקו המנחה של הנספח הנופי.	רחוב ומדרכות	ד.
לבקשת היתר לבניית כביש יסומנו עצים בחתכים ובתנוחות כולל בורות נטיעה, תכנון צמחיה והשקייה שיוכן ע"י אדריכל נוף מורשה. במקומות שהחניה נצבת לכביש יהיה רצף של 7 חניות מקסימום ובין כל רצף חניות יש למקם לשונית במידות מינימום 1.50/4.50, המאפשר לכל הפחות נטיעת עץ וגם מעבר בטוח של הולכי רגל, מול הכניסות למבנים ימוקמו לשוניות רחבות יותר. בחניות במקביל לכביש מתחת לקיר התומך שצ"פ עליון יהיה רצף של 7 חניות מקסימום ובין רצף אחד למשנהו יתוכננו לשוניות הפרדה באופן שיאפשר מקום לערוגת גינון ולעץ בכיר.	חניות	ה.
תכנון הפיתוח ברחוב במדרכות ובחניות יעמוד בדרישות ת"י 1918- נגישות הסביבה הבנויה. יש להקצות חניות למוגבלים בחניות הציבוריות לאורך הכביש לפי התקן הנ"ל. יש לבצע הנמכת אבן שפה במעברי החניה ומול הגשרים בכניסות לבתים למעבר נכים ועגלות.	נגישות	ו.
תותר הקמת תחנות הסעה לאורך כביש מס' 125	תחנות הסעה	ז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי (6)(5)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית משטח (השטח) (%)	צמימות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה	אחוזי בתלים (%)	שטחי בניה להורש למ"ר	שטחי בניה אחזים (2)		מל מפלס לכניסה הקובעת (2)	גדל מגרש/ מזערי (מ"ר)(1)	מס' תא שטח	יעוד
	צמאי- צמאי	צמאי- ימני		מותרת	מל לכניסה הקובעת (4)							שרות	עיקרי				
4	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	5	3	2	15.5	50	8	8	160	1,627	15	105	35	1,017	001A	
4	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	5	3	2	15.5	50	8	8	160	1,404	15	105	35	1,003	002A	
4	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	5	3	2	15.5	50	8	8	160	1,676	15	105	35	1,048	003A	
4	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	א"ר 4 ללא 3 הלעות למזרח	5	4	2	18.5	55	8	10	152	2,053	15	106	27	1,351	004A	מגורים ב
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,018	15	106	27	1,328	005A	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	77.5	001B	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	77.5	001C	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	77.5	002B	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	77.5	002C	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	77.5	003B	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	77.5	003C	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	65	004B	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	65	004C	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	65	004D	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	90	005B	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	52.5	005C	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	52.5	005D	
0	0	0	(6)	-	1	3.5	-	-	-	-	50	-	-	-	-	020	שצי"פ

- (1) מותרת סטייה של עד 10% בשטח מגרשי A משטחם המוביע בעמדת גודל מגרש המזערי.
- (2) ניתן להעביר שטחי בניה בין המפלסים שמעל הכניסה הקובעת למבנה ובין המפלסים שמתחת לכניסה הקובעת למבנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (3) גובה מוחלט של גג המבנה - הנקודה הגבוהה ביותר כולל גג ומתקנים הנדסיים שעל הגג - מחויב לפי תכנית הבנייה, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) הקומה העליונה משולבת בגג הרעפים בשטח נטו מקסי' של 35% משטח הקומה שמתחתיה.
- (5) ניתן לבנות מדרגות חיצוניות היוורדות ממפלס הכביש לקומות שמתחת למפלס הכביש עד קו אפס קידמי.
- (6) מרווח הבניה לכיוון הכבישים לפי רחטת הכבישים.

06/11/11

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 23

6. הוראות נוספות

6.1. איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריית מעלות -תרשיחא .
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. לא יותר שפיכת עודפי קרקע לתוך שצ"פים וגם לא מחוץ לתכנית.
- פיתוח תשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופי לפעולות המבוצעות והשטחים שייפגעו , התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף מורשה.
- עבודות שיקום יבוצעו מיד עם סיום עבודות הפיתוח.
- לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה טרם השלמת עבודות השיקום.
- לא יותר שימוש במבנים שפעילותם יוצרת שפכים , אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנידרשו ע"י משרד הבריאות.
- תכנית מיקום מתקני פינוי אשפה ופסולת למיחזור תוגש גם ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה בעיריית מעלות-תרשיחא והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .
- במסגרת תכנית מתחם הבינוי יינתן פתרון לפינוי אשפה בשילוב מתקני אשפה תת קרקעיים בתאום עם מהנדס העיר ועם היחידה הסביבתית ואגף התברואה בעיריית מעלות -תרשיחא , וברוח הפתרון בנספח הנופי.

6.2. דרכים וחניות

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התשריט , החניה תהיה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3. הוראות בנושא חשמל

6.3.1 הוראות חברת חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של חדר שנאים ו/או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב.1. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחזור הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקף/ מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' חשמל
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

- להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
- אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון, או 3 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין, על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועליון יחולו תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3.2 קווי חשמל, תקשורת, תאורה.

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.
- כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים במתכונתם הקיימת.
- כל שינוי של קוויים קיימים יהיה לקוויים תת-קרקעיים למעט קווי מתח עליון.

- ב. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- ג. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

6.3.3 תחנות השנאה -

תחנות השנאה - אם יידרשו ע"י חב' חשמל בכפוף לסעיף 6.3.1 ב', יאושרו ע"י חב' חשמל, יכללו בבקשת ההיתר ויתואמו עם העיריה. הן ימוקמו בשטחים הפתוחים ועיצובן וחומרי הגמר שלהן יתואמו עם אדריכל הנוף, לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

6.3.4 תקשורת

- תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, טל"כ וכו', - יפורטו בבקשות להיתר, יתואמו ויאשרו ע"י חברות התקשורת ו הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.
- א. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- ב. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.
- על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.
- בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לכלול מבנים אלה בהיתר ולקבל אישור מחברת התקשורת והרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.
- ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגנים תשלום גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח הנמצא בתוך גבול התב"ע בגוש 18773 חלקה 15, הוכרזו בילקוט הפרסומים מס' 1091 עמ' 1358 מיום 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ה-1978.
2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדרגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 010, 020, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, פרק ח'. ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.7. הריסת מבנים, גדרות מדרגות

- א. מבנה /גדר/מדרגות המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה /גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, בשלב שיסוכם עם מהנדס העיר ומהנדס הוועדה לתכנון ובניה.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה, יהיה הריסת המבנה/גדר.
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר קביעת השלב להתחייבות להריסה בפועל של הבניינים/מדרגות/גדר המסומנים בתשריט להריסה.

6.8. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
 המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.
 בתכנית שתוגש יוצגו שטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שטחים לצורך התארגנות, ועירום זמני של כל חומרי חפירה ומילוי בתחום הקו הכחול של התכנית.

6.9. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.10. מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.

6.11. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.12. סטייה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה [בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.13. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.14. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקני"מ 1:100 או 1:250 נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה .
- תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף מורשה.
- ב. התכנון המפורט יהיה ברוח נספח הפיתוח והנוף המנחה תוך התאמה לבניוי האדריכלי של השטח ותוך שמירת מבט פתוח מטיילת רחוב הבנים לנוף.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר גבהים סופיים, מפלסי כניסה למבנים בגשר, פרישת קירות תומכים עם פרישת מעקות וגדרות וסימון גובהם, פרטי קירות תמך, שבילים ומשטחים מרוצפים, חניות, פתרונות ניקוז, חתכים עקרוניים, תכנית שתילה ונטיעות, רשימת עצים, ושתילים, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, ארונות חשמל, תקשורת וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז מונים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, חומרי גמר, פרטי קירות תמך, מתקני קירות תמך, גדרות, עמודי תאורה, מתקני אשפה וכדומה. תכנית שיקום נופי של השטחים שייפגעו בתהליך הבניה - הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.15. שימור וניצול מי נגר עילי

- א. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחם מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16. שימור עצים בוגרים

- א. יישמרו העצים הקיימים ובפרט עצים בוגרים במגרשים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. עץ בוגר יוגדר כעץ שגובהו 2.00 מ' לפחות וקוטר הגזע 10 ס"מ לפחות - נמדד בגובה 1.30 מ' מפני הקרקע.
- ב. פעולות דילול ו/או גיזום בעצים - יבוצעו אך ורק על פי הוראות ובליויי אדריכל נוף ואגרונום.

- ג. העתקת עצים קיימים תיעשה אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף ובהתאם לתיקון 89 של פקודת היערות כמפורט בסעיף 83 ג'. לפיכך יש לקבל רישיון מפקיד היערות להעתקת עצים. לצורך האישור יש להגיש תכנית מדידה ועליה סימון כל עץ לעקירה שגובהו 2.00 מ' וקוטר הגזע 10 ס"מ לפחות- נמדד בגובה 1.30 מ' מפני הקרקע.
- ד. עקירת עצים תתבצע רק לאחר קבלת אישור עיריית מעלות תרשיחא ואישור קק"ל נוף ובהתאם לנדרש בתיקון 89 של פקודת היערות כמפורט בסעיף 83 ג'.

6.17. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כולל עבודות שיקום נופי בשטחים שייפגעו כתוצאה מהעברת התשתיות. וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתיות שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- ה. מים- אישור אגף המים בעירייה ו/או תאגיד המים ומשרד הבריאות בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ו. ביוב - חיבור המבנים למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.18. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.19. שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.20. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כמתחייב בחוק.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הצגת תכנית כוללת לביצוע של המבנים, הדרכים, החניות, התשתיות והשצי"פ, כפי שנדרש בפרוט ההוראות השונות לעיל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה	חתימה: משרד הבינוי והשיכון מנהל חטי טכנית (תכנון)	תאריך: 1.12.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: רמה חירון-אדריכלית	חתימה: רמה חירון-אדריכלית רח' מצפה נוף 50-כרמיאל טלפקס 04-9884354	תאריך: 06-11-11
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: משרד הבינוי והשיכון- מחוז חיפה	חתימה: משרד הבינוי והשיכון מנהל חטי טכנית (תכנון)	תאריך: 1.12.11
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שיש תהיה מונחת רשימת רשויות התכנון המוסמכות. כלבד אין צורך להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. כל עוד לא הוקצה במקום הסכם ונחתם על ידי כל בעלי ענין אחר בשטח התכנית. כל עוד לא מוסמכת. לפי כל חוקה ועמ"י כל דין. אין צורך בשטח התכנית. כל עוד לא נבנו השטח הכלול בתכנית. אין צורך בשטח התכנית. כל עוד לא הודאה בקיום הסכם האמור. ואם נעשה או תעשה על ידינו הסכם הפרטי ע"י מי שרכש מאתנו על זכויות זכותנו בשטח. ואם על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכו חתימתו ונחתם על ידינו. ורק מנקודות מבט התכנונית.

ממ"י - מחוז הצפון