

תכנית מס' ג/20395
 משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 3 0 -04- 2014
 נ ת ק ב ל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


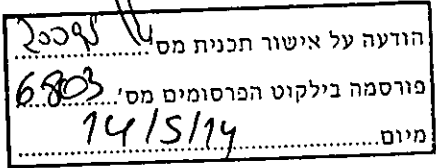
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20395

שם תוכנית: שכונת לב שביון מעלות

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלות תרשיחא
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

1. תוכנית זו מהווה שינוי למתחם המגורים של תכנית מאושרת מס. ג/15434 "שכונת מגורים קורן צפון/מעלות תרשיחא", אשר כללה ביניה רוויה משולבת עם מסחר ב2 מגרשים גדולים.
2. עיריית מעלות ביקשה לא לקדם את שיווק המגרשים במתכונתם זו אלא ליזום תכנית חדשה לשינוי אופי הבינוי כך שיהיה דומה יותר לסביבה שהינה שכונת מגורים צמודת קרקע.
3. משרד השיכון נעתר לבקשה ויזם הכנת תוכנית חדשה.
4. התכנית מציעה חלוקה ל-28 מגרשי בניה של בתים חד, דו, ותלת משפחתיים בגובה עד 3 קומות, מגרש למבני ציבור ו-4 שצ"פים. סה"כ 66 יחידות דיור.
5. כמו כן, להבדיל מהתוכנית המאושרת, התכנית המוצעת אינה כוללת תכליות מסחריות, מאחר והצורך בשטחי מסחר מסופק באופן טוב בסביבה הקרובה.
6. התכנית המוצעת עומדת ביעדי הצפיפות לפי תמ"א 35.
7. עקרונות הבינוי הוצגו לנציגי העירייה והתושבים במסגרת מספר פגישות שהתקיימו בעירייה, וקיבלו את ברכתם.
8. התכנית מלווה בנספחים הנדסיים הבאים:
 - 8.1. נספח בינוי ופיתוח
 - 8.2. נספח תנועה, חניה וניקוז
 - 8.3. נספח מים וביוב
 - 8.4. נספח חשמל ותקשורת.
 - 8.5. נספח טיפול בעצים בוגרים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת לב סביון מעלות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20395/ג	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
24.107 דונם		1.3 מהדורות	
לתוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב	
2		תאריך עדכון המהדורה	
27 פברואר 2014	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
כן	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
ל.ר.	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
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 מעלות תרשיחא

קואורדינטה X 226/531
קואורדינטה Y 769/914

תא שטח טרפזי משופע במפנה צפוני. תחום ע"י כבישים מ-3 הצלעות הארוכות צפון, דרום, ומערב, וממזרח גובל עם שצ"פ גדול. בשטח צמחיה נמוכה ומספר עצים. אין מבנים.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית מעלות תרשיחא

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

עכו

נפה

מעלות

יישוב

לב שביון

שכונה

ספיר, אודם, אדמונית החורש

רחוב

ל.ר.

מספר בית

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
21089	מוסדר	חלק מהגוש	-	38
21065	מוסדר	חלק מהגוש	3,6	201
21090	מוסדר	חלק מהגוש	4,12	11,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4006, 4002, 4001, 1002, 1001	15434/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.2.2007	י.פ. 5633	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15434 ממשיכות לחול	שינוי	15434/ג

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	16	-	15 פברואר 2012	חנוך רוגינסקי, אדריכל נוגה כרמל, אדריכלית	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	חנוך רוגינסקי, אדריכל	ועדה מחוזית	
נספח מס. 1 – בינוי ופיתוח	מנחה מהוראותיו מחייבות (1)	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	רענן הלר שמאי מקרקעין	ועדה מחוזית	
נספח מס. 2 – תנועה וחניה	מנחה מהוראותיו מחייבות (2)	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	אינג' סאגי גיאבר	ועדה מחוזית	
נספח מס. 2א- כבישים	מנחה	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	אינג' סאגי גיאבר	ועדה מחוזית	
נספח מס. 2ב- ניקוז	מנחה	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	אינג' סאגי גיאבר	ועדה מחוזית	
נספח מס. 3 – מים וביוב	מנחה	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	אינג' ניב סוטובסקי	ועדה מחוזית	
נספח מס. 4 – חשמל ותקשורת	מנחה	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	אינג' דוד קצ'קו	ועדה מחוזית	
נספח מס. 5 – טיפול בעצים בוגרים	מחייב	1: 500	-	1	15 פברואר 2012	אדריכל נוגה כרמל	ועדה מחוזית	

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

(1) - ההוראות המחייבות כמפורט בפרק 6

(2) - נספח מס. 2 תנועה וחניה – הנספח יהיה מחייב באשר למיקום ורוחב הדרכים, וכן מיקום הגישות למגרשים, ומנחה באשר להסדרי החניה בתוך המגרשים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
ל.ר.	ל.ר.	-	-	משרד הבינוי והשיכון	ל.ר.	פלים 15, חיפה	04-8630684	-	04-8630728	CeliaY@moch.gov.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.	-	-	משרד הבינוי והשיכון	ל.ר.	פלים 15, חיפה	04-8630684	-	04-8630728	CeliaY@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ל.ר.	-	-	מדינת ישראל/ממ"י		מלון פלאזה, נצרת עילית	04-6558211	-	04-6558213	zafontichnun@mami.gov.il
בעלים	ל.ר.	-	-	רשות הפיתוח	ל.ר.	פלים 15 חפה	04-6558211	-	04-6558213	zafontichnun@mami.gov.il
בעלים	ל.ר.	-	-	עיריית מעלות תרשיחא	ל.ר.	בן גוריון 1, מעלות	04-8308400	-	04-8308419	kohendan@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	014543912	78645	ל.ר.	ל.ר.	אבן סינא 5 חיפה	074-7030919	5782919 052 -	074-7030919	office@roginski.co.il
תנועה	מהנדס	034568717	113130	ג הנדסה	ל.ר.	ת.ד. 54, טייבה	09-7991018	052- 7344111	09-7992275	g-handasa@bez- eqint.net
נוף	אדריכלית	56602998	3518672	ל.ר.	ל.ר.	הבונים 24, קריית טבעון	04-6288559	054- 7341019	04-9931722	noga_carmel@ 012.net.il
מים וביוב	מהנדס	024107592	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	ל.ר.	סוקולוב 21, רמלה	077-5447501	054- 7447501	077-5447502	sutovsky@inter.net.il
חשמל ותקשורת	מהנדס	30582366	071643	ל.ר.	ל.ר.	ההרדופים 3, יקנעם עילית	04-9891687	052- 6310354	04-9891687	res_alex@netvision.net.il
מודד	מוסמך מודד	28208916	1198	ניב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	511857807	בר יהודה 300, חיפה	04 - 8202860	2352708 052 -	04 - 8520166	niveng@netvision.net.il

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

2.1.1 רה-תכנון למתחם מגורים ושינוי אופי הבינוי לבניה של בתים חד, דו, תלת משפחתיים (מגורים א' ו-ב') בגובה של עד 3 קומות, קומת מרתף, ועליית גג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לאזור מגורים א' ו-ב', דרכים, ושצ"פ.
- ב. שינוי יעוד משטחים ציבוריים פתוחים לאזור מגורים א' ו-ב' ואזור משולב שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' (2 יח"ד) ל- 83%
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א (1 יח"ד) ל- 54%
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים ב' ל- 142%
- ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ל- 40%
- ז. קביעת התכליות והשימושים
- ח. קביעת הנחיות לפיתוח המגרשים ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 24.107

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח בניה עיקרי	10,931		-1,069	12,000	מ"ר	מגורים
	66		-34	כ- 100	מס' יח"ד	
שטח בניה עיקרי	411		+411	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב 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
	28 - 14	מגורים א'
12A- 1A	13 - 1	מגורים ב'
	12A-1A	מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות
	200	שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
	303 - 300	שטח ציבורי פתוח
	506 - 500	דרך מאושרת/מוצעת/משולבת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
28.8	6,941	מגורים א'	48.7	11,743	מגורים ג' עם חזית מסחרית	
23.0	5,540	מגורים ב'	25.4	6,120	שטח ציבורי פתוח	
3.3	788	מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות	19.6	4,722	דרך מוצעת	
5.7	1,370	שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור	5.1	1,228	שצ"פ משולב בחניה	
5.3	1,279	שצ"פ	1.2	294	שביל להולכי רגל	
4.9	1,187	דרך משולבת				
17.1	4,128	דרך מאושרת				
11.9	2,874	דרך מוצעת				
100.0	24,107	סה"כ	100.0	24,107	סה"כ	

4 ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בניני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים	א.
הוראות	4.1.2
א. יותרו שטחי שירות לכל יח"ד כלהלן: 12 מ"ר למקלט דירתי 10 מ"ר לאחסנה 5 מ"ר בליטות ושונות, לרבות שטח בעליית גג שגובהו בין 1.8 ל- 2.05 מ'.	שטחי שירות
יותר ניווד שטחי שירות בינם לבין עצמם בשעור של 25%.	ב. ניווד שטחי שירות
מבנה אחד בכל מגרש.	ג. מספר מבנים במגרש
הגובה המותר לפי טבלה 5 ימדד מפני המדרכה הקרובה במרכז המגרש. במגרשים שלהלן הגובלים ב 2 כבישים ימדד הגובה כלהלן: למגרש מס. 18 : ממפלס המדרכה של רח' אודם למגרש מס. 24 : ממפלס המדרכה של דרך מס. 2 למגרש מס. 25 : ממפלס המדרכה של דרך מס. 2 למגרש מס. 26 : ממפלס המדרכה של רח' אודם למגרש מס. 27 : ממפלס המדרכה של רח' אודם למגרש מס. 28 : ממפלס המדרכה של רח' אודם	ד. גובה הבניינים
1. חניות מקורות ו/או מיסעות מקורות יבנו בתחום בקווי הבניין שלפי תוכנית זו. לא יותרו חניות מקורות במרווח הקדמי. 2. מבנה החניה ישולב במבנה המגורים ויותאם אליו בחומרי הגמר. 3. לא יותרו מבני חניה נפרדים ממבני המגורים.	ה. חניות מקורות
1. מצללות יבנו מחומרים קלים בלבד, בחזות נאה ואחידה בכל מיגרש. 2. פרטי המצללה יכללו בבקשה להיתר בניה.	ו. מצללות
1. בקשה להיתר בניה תכלול את כל יחידות הדיור במיגרש ופיתוח המגרש בשלמותו, ותחתם על ידי כל בעלי הזכויות במיגרש. לא ינתן היתר בניה ליחידה אחת מתוך מבנה דו-משפחתי. 2. השלמת עבודות הפיתוח שבאחריות יזם התכנית, בתוך המגרשים ובתחום הדרכים. 3. רישום זכות מעבר לתשתיות כמסומן בתשריט.	ז. תנאים להיתר בניה
1. למגרשים הנמצאים מצדם הצפוני של דרכים מס. 1, 2 ורח' ספיר, כלומר, מגרשים שהם נמוכים מהדרך המשרתת אותם, יותר ניצול שטחים עיקריים ושטחי שירות תחת משטח החניה או גשר כניסה לבניין או שביל כניסה לבניין.	ח. ניצול שטחי בניה תחת משטחי חניה או גשר או שביל כניסה
יותר ניצול שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מרתף. לעניין זה קומת מרתף תחשב לקומה שפני תיקרתה אינו עולה על 1 מ' ממפלס פני הפיתוח הצמוד אליה.	ט. ניצול שטחי בניה בקומת מרתף
לפי פרק 6	י. הוראות נוספות

שם ייעוד: מגורים ב'	4.3
שימושים	4.3.1
בניני מגורים בני 3 יח"ד	א.
הוראות	4.3.2
א. כל ההוראות ע"פ סעיפים 4.1.2, ובנוסף ההוראות שלהלן:	כללי
הגובה המותר לפי טבלה 5 ימדד מפני המדרכה הקרובה במרכז המגרש. במגרשים שלהלן הגובלים ב 2 כבישים ימדד הגובה כלהלן: למגרש מס. 13 : ממפלס המדרכה של רח' אודם	ב. גובה הבניינים

ג.	תנאים להיתרי בניה	<p>1. השלמת ביצוע הדרכים והשינויים המתחייבים ע"פ תוכנית זו ברחוב ספיר, לרבות סלילת החניות שבתחום מגרשי מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות – מגרשים 1A-12A ברח' ספיר וכביש מס. 1.</p> <p>2. מגרשי מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות – מס. 1A-12A, יכללו בבקשות להיתר בניה.</p> <p>3. השלמת עבודות הפיתוח שבאחריות יזם התכנית, בתחום הדרכים ובתוך המגרשים, לרבות קיר התמך המפריד בין מגרשים 1-6 למגרשים 7-13, קווי ביוב עוורים ממגרשים 1-6 לכוון כביש מס. 1. וקווי ביוב עוורים ממגרשים 14-18 לכוון דרך מס. 2.</p>
ד.	רישום והצמדה	<p>כל מגרש בניה יוצמד מבחינת רישום למגרש מגורים ב'-עם-הנחיות-מיוחדות הקרוב אליו. קרי: מגרשים 1-12 יוצמדו למגרשים 1A-12A בהתאמה. בכל אחד ממגרשים אלו תרשם הערת אזהרה בדבר ההצמדה למגרש מגורים ב'-עם-הנחיות-מיוחדות הרלוונטי וכן הערה בדבר איסור עסקת מקרקעין נפרדת במגרשים אלו.</p>
ה.	הוראות נוספות	לפי פרק 6

4.4	שם ייעוד: מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות	
4.4.1	שימושים	
א.	כל השימושים המותרים לדרך, אך החניה תהיה עבור חניה פרטית בלבד שתשמש את מגרש מגורים ב' הקרוב.	
4.4.2	הוראות	
א.	רישום והצמדה	<p>כל מגרש מגורים ב'-עם-הנחיות-מיוחדות יוצמד מבחינת רישום למגרש המגורים הקרוב אליו. קרי: מגרשים 1A-12 יוצמדו למגרשים 1-12 בהתאמה. בכל אחד ממגרשים אלו תרשם הערת אזהרה בדבר ההצמדה למגרש המגורים ב' הרלוונטי וכן הערה בדבר איסור עסקת מקרקעין נפרדת במגרשים אלו.</p>
ב.	גידור	לא יותר גידור כלשהו.
ג.	זכות מעבר לציבור	במגרשים אלו תהיה זכות מעבר לציבור, לרכב, ולמתקני תשתית. הערה בהתאם תרשם אצל רשם המקרקעין.
ד.	תכנון ופיתוח	מגרשים אלו יתוכננו יחד עם הדרכים כחלק בלתי נפרד מהדרכים. מקומות החניה הפרטיים והציבוריים יסומנו בתכניות ובשטח.
ה.	תנאים להיתרי בניה	<p>1. מגרשים אלו יכללו בהיתרי הבניה של מגרשי מגורים ב' הרלוונטיים.</p> <p>2. רישום זכות המעבר לפי סעיף 4.4.2 ג</p>
ו.	הוראות נוספות	לפי פרק 6

4.5	שם ייעוד: שצ"פ משולב עם מבני ציבור	
4.5.1	שימושים	
א.	לדרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך ואו דת ואו תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקנים טכניים.	
4.5.2	הוראות:	
	1. תא השטח יתוכנן כך שלפחות מחציתו תהיה רציפה ופנויה ממבנים כלשהם.	

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים	
א.	למעבר הולכי רגל, מתקני תשתית, מתקני דרך, גינון, מתקני רחוב ומשחק.	

4.7	שם ייעוד: דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת	
4.7.1	שימושים	
א.	למעבר רכב, חניה ציבורית, הולכי רגל, מתקני תשתית, מתקני דרך, גינון, מתקני רחוב	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח (5)	גובה מבנה (מטר) (4)(3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל הקרקע		מרתף	קדמי					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי (%)	שרות (%)										שרות	עיקרי
מגורים א' 2 יח"ד	14-18	440	65	18	(2)	2	4.5	45	4.5	1	2	5	3	4	
	19-23								8.0						
	25,24								4.5						
מגורים א' 1 יח"ד	28,27,26	360	45	9	(2)	1	3	35	8.0	1	2	5	3	4	
מגורים ב'	1	345	120	22	(2)	3	9.0	50	11.5	1	3	2	3	4	
	2-6								8.0						
	7-13								11.5						
שצ"פ משולב עם מבני ציבור	200	1370	30	10	(2)	ל.ר.	ל.ר.	40	9 מ'	1	2	5	5	5	

הערות:

1. לפי 12 מ"ר לדירה.
2. ניצול שטחים בקומת מרתף יהיה מתוך השטח העיקרי והשרות הרשומים בעמודות של "מעל הקרקע". יותר ניצול הן של שטחי שירות והן של שטח עיקרי. ניצול שטח במרתף יותר רק עבור דירות קרקע ויהווה חלק בלתי נפרד מדירת הקרקע.
3. הגובה הרשום ימדד ממפלס המדרכה מול מרכז המגרש. הגובה הרשום בטבלה מתיחס לגג שטוח. מעל גובה זה יותר מעקה בנוי בגובה 130 ס"מ.
4. למבנים עם גגות לא שטוחים, כגון גגות רעפים או גגות קמרוניים, יותרו 2 מ' נוספים על הגובה הרשום.
5. חלקי מבנה שיוצמדו לקירות תמך ויכללו גינת גג, או שימצאו תחת חניה, לא ימנו במניין התכסית.
6. תותר הוספת שטח של 12 מ"ר לדירה, עבור גזוזטראות.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להוצאת היתרי בניה**

- א. החלוקה לתאי שטח שמופיעה בתשריט תוכנית זו היא חלוקה מנחה. תנאי למתן היתרי בניה לפי תכנית זו יהיה הגשת תוכנית/תשריט איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית ואישורה כנדרש בחוק. תאי שטח ביעוד דרך אפשר שיאוחדו עם חלקות גובלות ביעוד זהה.
- ב. תכנון וביצוע הדרכים לרבות תאי שטח 1A-12A המשולבים בדרכים.
- ג. רישום אצל רשם המקרקעין של זיקת הנאה למעבר תשתיות כמסומן בתשריט התכנית.

6.2. הוראות להסדרי תנועה, כניסות למגרשים, וחניה במגרשים

- א. מגורים א' – החניה תהיה בתחום המגרש. מס. מקומות החניה יהיה ע"פ התקן.
- ב. מגורים ב' – החניה תהיה בתחום תאי שטח 1A-12A. מס. מקומות החניה יהיה ע"פ התקן.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת החניה לפי התקן.

6.3. הוראות לפיתוח נופי במגרשים

- לתכנית זו מצורף נספח נספח בינוי ופיתוח מנחה.
חלק מהוראות הנספח יהיו מחייבות כמפורט להלן:
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש ע"פ הנחיות נספח מס. 1 – נספח בינוי ופיתוח. הבקשה תכלול פתרונות תכנוניים בתחומים הבאים, כולם או חלקם, ובהנחיית מהנדס הרשות המקומית. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי העניין.
- א. **מפלסי פיתוח במגרשי הבניה:** יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח המנחה – נספח מס. 1. מפלס פיתוח סופי מסומן בנספח הנופי עבור כל פינת מגרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סטייה של עד 25 ס"מ ממפלסים אלו.
- ב. **מפלס המגורים הראשון מעל הקרקע / מפלס 0.00:** לא יעלו על המפלס המסומן בנספח הבינוי והפיתוח – נספח מס. 1. במידה ותבנה קומת מרתף יוכל מפלס הכניסה הקובעת להיות בגובה של עד 1.20 מ' מעל למפלס ה-0.00 המסומן, וזאת לצורך חלונות עליונים עבור קומת המרתף.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סטייה של עד 25 ס"מ ממפלסים אלו. בכל מיקרה ישמר גובה המבנה המקסימלי המותר המדוד מפני המדרכה במרכז המגרש - לפי טבלה 5.
- ד. **קירות תמך - כללי:**
- 1) יבנו מאבן טבעית או יצופו באבן טבעית או מלאכותית עם קופינג.
 - 2) לא יעלו על 30 ס"מ מפני הגינה או הריצוף או המדרכה שהם תומכים. מעל הקיר הבנוי יותקן במידת הצורך מעקה בטיחות תקני מברזל. או מחומרים שקופים. לא יותרו מעקות בטיחות בנויים.
 - 3) הוראה זו תחול על כל סוגי קירות התמך לרבות קירות תמך תומכי כביש, קירות תמך בתוך מגרש וקירות תמך בין מגרשים שכנים.
- ה. **גובה קירות תמך:**
הגובה הכולל של קירות התמך נגזר ממפלסי הפיתוח ע"פ הנספח הנופי והוראות סעיף ג (2) (3) במידה וגובה זה יעלה על 4 מ' הקיר ידורג כך ששום חלק שלו לא יעלה על 4 מ' מפני הפיתוח (לא כולל מעקה בטיחות קל). בין הדירוגים תשמר רצועת גינון של 80 ס"מ לפחות.
- ו. **תאום קירות תמך בין שכנים:**
- 1) קיר תמך אחורי (המפריד בין שורות מגרשים): מבקש בקשה להיתר הכוללת קירות תמך בגבול אחורי עם שכן יתאם את תכנית הבקשה עם השכנים הגובלים מאחור. במידה ויושג תאום יכול קיר התמך להבנות על גבול המגרש בכפוף לשאר הוראות התכנית.
- בהיעדר תאום – קיר התמך יבנה בנסיגה של 1/2 מטר לתוך מגרש המבקש.**
- 2) קירות תמך צידיים (המפרידים בין מגרשים ימינה או שמאלה): מבקש בקשה להיתר הכוללת קירות תמך בגבולות הצידיים של מגרשו יתאם את תכנית הבקשה עם השכנים הגובלים בצדדים. במידה ויושג תאום יכול קיר התמך להבנות על גבול המגרש בכפוף לשאר הוראות התכנית.
- בהיעדר תאום – קירות תמך צידיים אפשר שיבנו על גבול המגרש ובלבד שיגיעו לעומק של 1 מ' מתחת למפלס גינת השכן, כמסומן בנספח מס. 1 המצורף לתכנית זו.**
- ז. **שטחי גינון וריצוף ושימור נגר:** יסומנו בתכנית הפיתוח. לפחות 25% משטח המגרש יהיו מגוננים.
- ח. **ריצוף תניות:** יהיה לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים

<p>נקבוביים וחדירים.</p> <p>ט. עמדות אשפה ואספקות: יהיו בחזות אחידה לפי פרטים מחייבים של מהנדס הרשות המקומית. תותר הקמת עמדות אשפה במירווחים.</p> <p>י. מיכלי גז: יותקנו בשילוב עם עמדות האשפה, או באופן אחר שיהיה מוסתר מהרחוב. או בצובר תת קרקעי.</p>

6.4. הוראות עיצוב ארכיטקטוני

<p>חומרי גמר: כל בקשה להיתר בניה תכלול הגדרה של חומרי הגמר. קירות החוץ מותר שיצופו בחיפוי קשיח כגון אבן טבעית או מלאכותית או בטיח חלק צבוע בגוונים פסטליים בלתי רוויים, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>א. גגות כללי: הגגות יטופלו באופן נאה, כ"חזית חמישית", לשביעות רצון מהנדס/ת הרשות המקומית. יותרו גגות שטוחים, משופעים, וקמרונים.</p> <p>ב. גגות משופעים: יהיו בגמר רעפים בגוון ובסוג שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. גגות שטוחים: יהיו בכיסוי גמר מעל שכבת האיטום כגון מרצפות, חלוקי נחל, או בגמר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מתקנים אלקטרומכניים וצנרת: לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מזוג אוויר או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון באדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין.</p> <p>ה. מסתור למתקנים בגגות שטוחים: במבנים עם גג שטוח יבנה מעקה בגובה 1.3 מ' בכל היקף הגג לשם הסתרת המתקנים. ועדה מקומית רשאית לאשר פתרון אחר שיבטיח הסתרת המתקנים ע"י פתרון ארכיטקטוני נאה המשולב במיבנה.</p> <p>ו. מיכלי מים וקולטי שמש בגגות משופעים: מיכלי המים יותקנו בחלל עליות הגג, או בתוך הדירות. לא תותר התקנת מיכלי מים מעל גגות רעפים. קולטי השמש יהיו מונחים על גבי הרעפים כחלק מהעיצוב הארכיטקטוני. הקולטים והמיכלים יסומנו בבקשות להיתר בניה.</p>

<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5.1 ניקח ניקח משמר נגר בשטח התכנית, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
<p>6.5.2 מים וביוב</p> <p>א. סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. סילוק שפכים מתאי שטח 2-6, 14-19 יעשה דרך צינור עיוור שיעבור במגרשים שכנים בתחום המסומן בתשריט התכנית כזיקת הנאה למעבר תשתיות.</p> <p>ג. אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>6.5.3 תאורה</p> <p>מערכת התאורה בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית</p>	
<p>6.5.4 תקשורת</p> <p>מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.</p>	
<p>6.5.5 אשפה</p> <p>עמדות בנויות עבור מכולות האשפה ואספקות יתוכננו ויבנו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>6.5.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני</p>	

המגורים.		
ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים		
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:		
	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'	-
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'	-
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תייל חשוף או מצופה	5.00 מ'	-
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד(כא"מ)	2.00 מ'	-
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
י. ארון רשת	1.00 מ'	
יא. שטאי על עמוד	3.00 מ'	
<ul style="list-style-type: none"> • על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או ממתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות וכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. • בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי 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 צ' מהמסד של עמוד חשמל 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 ועל עליון, יחולו הוראות תוכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. 		
6.5.7 מקלטים		
מתקני מיגון ומקלטים כגון ממ"דים, ממ"קים, ממ"מים ייבנו בתחום תכנית זו כחלק מהבניינים, ובאישור הג"א.		
6.6 הוראות בנושא עתיקות		
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה ויתגלו עתיקות באתר המחייבות שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.		
6.7 הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים		
טיפול בעצים בוגרים בתחום תכנית זו יעשה לפי סעיף 83 לחוק, וכמפורט להלן:		
א. 35 עצים יועתקו, 6 עצים ישמרו, 14 עצים יכרתו.		
ב. העצים המיועדים להעתקה – יועתקו בחודשים דצמבר עד פברואר למקומות קבועים מראש בליווי אגרונום מומחה בתחום.		
ג. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.		
ד. ביצוע עבודות כריתה / העתקה יעשו רק לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.		

6.8	הוראות בנושא חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
6.8	הוראות בנושא טיפול בפסולת בניין
	לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר ליפני הוצאת היתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת ליפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון: • יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. • מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. • מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.9	הנחיות לרישום החלוקה בפנקסי המקרקעין
	רישום חלקות חדשות יעשה ע"פ סעיף 125 לחוק.
6.10	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.11	גביית הוצאות תכנית
	הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות תוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, על פי סעיף 12(69) לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל.ר.****7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 17/3/2014 מספר תאגיד:	חתימה: [חתימה]	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה חלף זל התחילה הוראת	מגיש התוכנית
תאריך: 27.2.2014 מספר תאגיד:	חתימה: [חתימה]	שם: חנוך רוגינסקי, אדריכל תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה 074-7030919	עורד התוכנית
תאריך: 17/3/14 מספר תאגיד:	חתימה: [חתימה]	שם: רח' סגלים 15 ת.ד. 272 04-8630666 תאגיד: משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	יזם בפועל
תאריך: [מחוקק] מספר תאגיד:	חתימה: [חתימה]	שם: מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: [מחוקק] מספר תאגיד:	חתימה: [חתימה]	שם: עיריית מעלות תרשיחא תאגיד: עיריית מעלות תרשיחא	בעל עניין בקרקע
תאריך: [מחוקק] מספר תאגיד:	חתימה: [חתימה]	שם: [מחוקק] תאגיד: [מחוקק]	בעל עניין בקרקע

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20395

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7/3/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

12/3/14

תאריך



חתימה

1198

מספר רשיון

יוחאי בן גרא

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/9/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

12/3/14

תאריך



חתימה

1198

מספר רשיון

יוחאי בן גרא

שם המודד