

מחוז הצפון

26/98

26.5.2003 מחוז הצפון

המרחב תכנון מקומי : גליל מרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : אבו-סנאן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10704/1
 ...עדה המחוזית לתכנון וכנה החליטה
 ביום 10.3.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מספר ג / 10804

מטרה עיקרית ומקום : אבו-סנאן שכונה מזרחית לחיילים

1.2 מקום התוכנית:

הודעה על אישור תכנית מס. 10704
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5218
 מיום 26.8.03

אבו-סנאן בהמשך לשכונה לחיילים משוחררים

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18795	44,43,41	,46/2/6 ,46/2/5 ,46,42,40
		,46/2/11 ,46/2/10 ,46/2/9
		80,47 ,46/2/12

1.3 שטח התוכנית : שטח התוכנית במדידה גרפית 127 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל- מחוז צפון קרית הממשלה, נצרת עילית, טל. 06 - 65582110

יזם התוכנית : משרד הבינוי והשיכון שדי פל-ים 15 חיפה 33095, טל. 04 - 8630728

מגיש התוכנית : משרד הבינוי והשיכון שדי פל-ים 15 חיפה 33095, טל. 04 - 8630728

עורך התוכנית : ק.לויטון ד.שומני אדריכלים ובוני ערים שדי מוריה 93 חיפה 34616, טל. 04 - 8266002, פקס. 04 - 8266003 . אדריכל דן שומני, רשיון : 30141 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א.

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6770 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראת תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת התלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 13 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ: 1:1000 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחנייה – מסמך מחייב.
- ד. נספח פיתוח ונוף – מסמך מחייב.
- ה. נספח – מספר מגרשים ושטחים – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17/06/01	הכנה
9/09/02	עדכון 1
25/02/03	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משוון בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול חלקה לביטול	קו בצבע ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע / קיים	קו שחור
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
דרך קיימת ו/ או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך גישה	שטח ירוק עם קווים רחבים אדומים
דרך מוצעת ו/ או מורחבת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קווים אלכסוניים אדומים
שביל הולכי רגל	שטח ירוק עם קווים אדומים אלכסוניים
שטח מגורים א'	שטח צבוע כתום כהה
שטח מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום בהיר
שטח מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח מסחרי	שטח צבוע אפור
חזית מסחרית	קו סגול
שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בחום
שטח ציבורי פתוח (אקסנסיבי)	שטח צבוע ירוק בהיר
שטח ציבורי פתוח מיוחד (אינטנסיבי)	שטח צבוע ירוק כהה
שטח למתקן המדעי	שטח לבן עם פסים אלכסוניים אפורים
אזור חקלאי	שטח לבן עם פסים אלכסוניים ירוק
אזור תעשייה	שטח סגול
מספר מגרש מוצע	4 ספרות בצבע שחור
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע שחור
מספר חלקה לביטול	מספר בצבע ירוק

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
17.61	22.37	0.12	0.154	א
25.70	32.65			א מיוחד
11.60	14.74			ב
25.76	32.72	1.45	1.842	זרכים
7.14	9.07			שטח ציבורי פתוח
4.84	6.15			שטח ציבורי פתוח מיוחד
2.55	3.24			מבני ציבור
1.12	1.42			מסחר
2.43	3.09			מתקנים טכניים
1.25	1.58	0.03	0.034	דרך הולכי רגל
		98.40	125	אזור חקלאי
100	127.03	100	127.03	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 294 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מגורים.
- חלוקה לפי מגרשי בניה.
- קביעת תנאים והוראות בינוי.
- קביעת דרכי גישה ופתרונות חניה.
- יעוד שטח למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ושבילים להולכי רגל.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח'	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
294	69.76	מגורים
1	1.42	מסחר
2	3.24	מבני ציבור

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

- אזור מגורים א' :
ישמש למגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים עם אפשרות תוספת יחידות מגורים בקומה עליונה, חניות פרטיות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בחוק.
- אזור מגורים א' מיוחד :
ישמש למגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים, חניות פרטיות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בחוק. תותר בניה של 2 יחידות צמודות עם קיר משותף או יחידות נפרדות.
- אזור מגורים ב' :
ישמש למגורים כבתים בני שלוש קומות, חניות פרטיות, משרדים בעלי מקצועות חופשיים כמפורט בחוק. המרחק בין 2 מבנים באותו מגרש יהיה 8 מ' לפחות.
- אזור לבנייני ציבור :
ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה לרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל.
- אזור מסחר :
ישמש להקמת חנויות, משרדים.
- שטח לשירותים טכניים :
ישמש להקמת מתקנים טכניים, כמו בריכות או מגדלי מים.
- שטח ציבורי פתוח :
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון אקסטנסבי אשר ישמש לשימור אופי טבעי של הסביבה, שבילים ומתקני ספורט ותשתיות.
- שטח ציבורי פתוח מיוחד :
שטח זה לא תותר בניה למעט גינון אינטנסיבי אשר ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להלכי רגל, מתקני ספורט ומשחק. מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל ותשתיות.
- דרך :
שימוש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יחיד סדר"כ לצונם	צפיפות מס' יחיד למג'ש מקסימלי	גובה בניה מקסימלי (71)(61)(51)(41)	מס' קומות	סדר"כ	לכסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחית למפלס הכניסה	מעל מפלס הבנייה (ני"י)	קדמני	אחורי	צדדי	גודל מג'ש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שומאים עיקריים)
5	2	10.5	3	95%	35%	15%	80%	(2)	95%	5	4	3.5	400	N
3.5	2	7.5	2	90%	50%	15%	75%	(2)	90%	5	4	5-10 (2)	550	A מניוח
6	6	14	4	125%	35%	15%	110%	(2)	125%	5	5	4	1,000	B
		8	2	120%	60%		120%	(2)	120%	5	5	5		מבני ציבור
		8	2	120%	60%		120%	(2)	120%	5	5	5		מסחר
		15		120%	60%			(2)	120%	5	5	5		מתקנים טכניים

תערוה :

- (1) * הגבהים הסופיים מעל למפלס הכניסה יקבעו בהתאם לתכנית הבנוי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה..
- (2) * במג'ש מקביל לכביש. רק במגורשים המסומנים בתשריט.
- (3) * בסמכות ועדה מקומית יותר נייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עבור את המותר.
- (4) * גובה המבנה יימדד ממפלס פני הדרך בכניסה הקובעת למג'ש/למבנה, בהתאם לתקנות הקבועות בחוק (התש נ"ב - 1992).
- (5) * מעבר הנחיות בטבלת זכויות והגבלות בנייה, במבנה בעל גג רעפים יותר גובה נוסף של 2.0 מ' לשיא הגג.
- (6) * יותר מרשתים בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ובגובה קומה נמו שלא יעלה על 2.20 מ' זאת בנוסף לאמור ב"ז התכנון והבניה בטעיף 51 ד"ר - 106 ד', לא תתאפשרנה בלצטות של שטח המרתף מעבר לקו ההיקף (קוונטור) של הבניין בקומות הכניסה. המרתפים ישמשו לצורך מחסנים שירותים טכניים.
- (7) * גובה קומה : חלל בגובה מעל 4 מ' יחשב כ- 2 קומות.

3.3 הוראות נוספות

א. - הוראות והנחיות נוספות :

1. הוראות ארכיטקטוניות:

1. תוספת בניה:

במבנה בו ניתן לבנות תוספת בניה עתידית (בהתאם לטבלת הזכויות) תהיה התוספת מעוצבת באופן זהה למבנה הקיים או שהמבנה החדש והישן יעוצבו מחדש באופן תואם.

2. גגות רעפים:

- א. יותרו בכל מקרה כרכובים אופקיים בלבד.
- ב. שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (2:1).

3. שטחי שרות:

שטחי שרות כגון בתנים לאשפה ומחסנים למכלי גז יותרו אם יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.

4. צרוף גושי בנין:

יהיה מותר להצמיד מבנים. במידה ואורך החזית הרצופה שלהם (המלבן החוסם של תכנית הקרובה) עולה על 14 מ' נדרשת הזזה (קפיצה בחזית) של 3 מטר לפחות.

5. מרווחי בניה:

- 1 באיזור מגורים א מיוחד במגרשים בהם 2 היחידות מקבילות לכביש, מרווחי בניה המינימליים יהיו: מרווח צידי: צד אחד 0, צד שני 5 מ'. מרווחי צד אפס יהיו צמודים לאותו כוון לפי המסומן בתשריט.
- במגרשים בהם יבנו שתי יחידות נפרדות, המרחק המינימלי בין היחידות יהיה 5 מ'.
- 2 בסיבובי הדרך יוגדל המרווח בהתאם לדרישות משרד התחבורה לשמירת קו ראייה.

6. מערכות טכניות:

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין שייעודו הסתרת קולטי השמש בגג רעפים יותקן הדוד בחלל הגג, והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפועו.

7. שטח למסחר:

- 7.1. חצר משק: סימונה יבוטא בתכנית הבינוי שתוגש, החצר תוקף בחומה בנויה בגובה 2 מטרים.
- 7.2. חזית החנויות: יופנה לכוון דרך מס' 1.
- 7.3. ציפוי החזית: המבנה יצופה חומר עמיד כמו אבן בהירה, סליקט לא יותר ציפוי טית.
- 7.4. סתוין: בחזית המבנה יבנה סתוין ברוחב מינימלי של 1.5 מ' נטו.
- 7.5. שילוט: לא יותר שילוט על החזיתות אלא במקום שיאושר במסגרת היתר הבניה.
- 7.6. אשפה: לשטח זה יקבע מתקן אשפה נפרד שיוסתר בחצר המשק.

8. חזית המבנה:

- 8.1. צגרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים שיתרו רק באישור הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
- 8.2. קולטי שמש, אנטנות, קולטים, דודים, מזוג אוויר וכיוב יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב מבנה ובאישור הועדה המקומית.
- 8.3. מסתורי כביסה ומיזוג אוויר יהוו חלק מעיצוב החזית ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיתואמו חומרי הבניה של החזית כולה, כפי שיאושר במסגרת היתר הבניה.

9. פירוט חומרי גמר המבנים:

בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר חזיתות המבנים וגוניהם. גווי חומרים כגון בטון, אבן, עץ, בלוקים וגרנוליט יהיו בגוון הטבעי של החומר או שיצבעו לבן. טיח יהיה מסוג עמיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

10. שטח ציבורי פתוח – בהתאם למפורט ומתואר בנספח נוף:

- 10.1. בסביבות המבנים המותרים בשצ"פ כדוגמת תחנות טרנספורמציה, יבוצע שיקום נופי.
- 10.2. גדרות יהיו מסוגים אחידים לפי פרטים הכלולים בתכנית הפיתוח ושיאושרו ע"י מהנדס המועצה. הפרטים יהיו תקפים לכל העבודות בשטח תכנית זו. גובהן יאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 10.3. ייאסר שפך בניה ואחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. שפך ופסולת תובל למקום מאושר ע"י מהנדס המועצה.

ב. – תשתיות:**1. מים:**

אטפקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:**4.1 קווי חשמל:**

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית, ובאישורו. במידה ולא ניתן לבצע קווים תת-קרקעיים רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר תוואי לקווי חשמל עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י כל דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבנייה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

4.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם טילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם טילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3 תחנת טרנספורמציה: תחנות טרנס' תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות טרנס' תותר 4.4 בשטח לבנייני צבור, וכן בשטח ציבורי פתוח. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים. שטח הבנוי של תחנות הטרנספורמציה ובמסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה. התחנה תשולב במבנה או בקיר תומך בצורה אינטגרלית מבחינת עיצוב וחומרי הגמר.

5. אשפה:

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

6. תחנות חלוקת דואר:

6.1 שיטת חלוקת הדואר תהיה בהתאם לאישור הרשות המוסמכת.

6.2 מקום לתחנות חלוקת דואר יקבע במסגרת תכנית בנייה.

7. תקשורת:**7.1 קווים:**

השכונה תחובר לרשת הטלפונים באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי. הרשת וההתחברות למבנים שכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תיאום ואישור חברת בזק, בכפוף לקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

7.2 טלויזיה בכבלים:

תעשה הכנה לכבלי טלויזיה תת-קרקעיים. הרשת וההתחברות למבנים שכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תיאום ואישור חברת הכבלים, בכפוף לקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

ג. – הוראות כלליות:**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקת משנה במגרשים 1104, 1105 – תותר חלוקת משנה עפ"י תוכנית חלוקה שתאושר ע"י רשויות התכנון.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר הועדה המקורית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור ע"י הועדה המקומית לתכנון בנוי, תכניות פיתוח נוף ותוכניות חלוקה וכן אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.1 תכנית בינוי**1. יוגשו תכניות בינוי כדלהלן:**

- א. תכנית אחת לאזור מגורים א' ו-א' מיוחד מגרשים 1000 – 1103.
- ב. תכנית אחת לאזור מגורים ב' למגרש מוצע 1105 ו-1104.
- ג. תכנית אחת לאזור לבנייני ציבור ומסחר. מגרשים מוצעים 6000, 6001, 7000.

2. תכנית הבינוי תכלול:

- א. גובה מוחלט המקסימלי בכל מגרש ומגרש ותאום המפלסים למפלס הדרך, חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך המגרש.
- ב. סימון מפלסי הפיתוח, חגישות, החניה, גידור, קירות תומכים, גיטון ותאורה, לרבות החתכים האופייניים וסימון חומרי הגמר והפיתוח.
- ג. שלבי גידול לבנין עד מצב סופי של המבנה.
- ד. רשתות תוגש בק.מ. 1:250.

4.2 תכנית פיתוח ונוף:

1. תכנית הפיתוח תוגש בק.מ. 1:20 בפרטים בק.מ. מפורט יותר לפי דרישות מהנדס המועצה. תכנית הפיתוח למגרשי הבניה תשתלב בתכניות הפיתוח של יחידות מגורים או שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים למגרשים.

2. תכנית הפיתוח תכלול סימון לגובהי הכניסה לבנין הכבישים הסמוכים והשבילים. יסומנו תנוחת השבילים ופירוט חומרי הגמר התכנית תפרט אזורי גינון ואליה רשימת העצים והצמחים שישתלו בשטח וכל המפורט בסעיף 5.1.0 בנספח נוף (נספח ד').

3. תכנית הפיתוח תכלול גבהיי קירות תומכים. גובה הקירות יאושר בידי מהנדס העיר במקרים שהפרשי הגובה עולים על המאושר בידי מהנדס המועצה, ידורגו הקירות התומכים במסגרת הגובה המותר. גובהי הקירות ירשמו בתכניות על גבי תוואי הקירות. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות התומכים.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.1. עבור אזור מגורים ב', לכל מגרש בחלוקה הסופית תהיה כניסה אחת משותפת לחניה ורוחבה לא יעלה על 6.0 מ'.

6.2. לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים.

6.3. החניות יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהפיתוח.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

לפי לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההכנון המוסמכות.

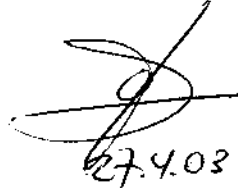
החלטתנו הינה לצרף הבנק בלבד, אך בה כדי להקנות לנו זכות ליוזם התכנית או לכל בן עין אחר בשטח התכנית על מיד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים ביום היום התוותרו זו באה במקום הסכמת כל בן עין אחר בשטח התכנית ו/או כל רשות מוסמכות לפי כל חוקה וצוים ילי דין.

בעל הקרקע:

לפי חוק המגורים נדרש שיהיה בוח כי אם בעשה או ייעשה על ידינו הסכם בן עין אחר על מיד לצרף בנק או בנק אחר לתכנית או הודאה בבעלות הסכם נאמנה ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הכרתנו עיי מי יתחייב בתנאי כל מיד וזכות כלשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת ובעניינינו נכנס הסכם נאמנה ו/או על ידינו שזו החלטתנו ניתנת אך ורק במקרה כבט התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מתח הצפון

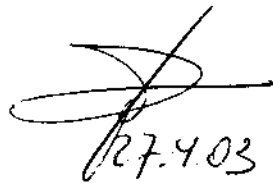
תאריך: 21.05.03



27.4.03

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
רח' הפלים 15 ת.ד. 272
טל': 04-8630666

זם התוכנית:




27.4.03

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
רח' הפלים 15 ת.ד. 272
טל': 04-8630666

מגיש התוכנית:

ד. לויטון ד. שומני
אדריכלים ובוני ערים
שד' מוריה 93, חיפה 34616
טל': 04-8266003

עורך התוכנית: 
26.4.03

נספח ה'1. אזור מגורים א':

מספרי מגרשים ושטחים :

המגרשים המיועדים ליחידות חד - משפחתיות בקומת קרקע ושטחים לפי מדידה גרפית.

שטח לפי מדידה גרפית מ"ר	מס' חלקה
433.87	1043
511.50	1044
450.00	1045
451.97	1046
491.11	1047
447.55	1048
445.00	1049
440.00	1050
441.98	1051
454.16	1052
450.00	1053
450.00	1054
450.00	1055
445.88	1056
456.84	1057
457.50	1058
441.60	1059
440.00	1060
450.88	1061
445.17	1062
450.00	1063
450.00	1064
450.00	1065
441.36	1066
468.54	1067
470.07	1068
422.85	1069
410.00	1070
410.00	1071
410.44	1072
443.45	1073
445.64	1074
448.94	1075
414.00	1076
428.58	1077
456.16	1079
448.39	1080
449.64	1081
450.89	1082
452.14	1083
453.39	1084
443.00	1085
444.18	1086

שטח לפי מדידה גרפית מ"ר	מס' חלקה
445.36	1087
446.55	1088
447.73	1089
448.92	1090
450.10	1091
451.29	1092
467.02	1093

2. איזור מגורים א' מיוחד:

מספרי מגרשים ושטחים :

המגרשים המיועדים ליחידות דו-משפחתיות ושטחים לפי מדידה גרפית.

שטח לפי מדידה גרפית מ"ר	מס' חלקה
604.20	1000
606.64	1001
617.30	1002
616.12	1003
604.99	1004
633.43	1005
670.33	1006
678.33	1007
628.35	1008
755.21	1009
665.84	1010
662.70	1011
638.49	1012
626.78	1013
607.24	1014
602.79	1015
609.41	1016
606.19	1017
645.46	1018
595.75	1019
669.98	1020
588.87	1021
588.89	1022
600.06	1023
590.84	1024
558.16	1025
584.99	1026
642.99	1027
556.83	1028
553.50	1029
556.58	1030
559.89	1031
563.11	1032
607.03	1033
603.34	1034
602.35	1035

שטח לפי מדידה גרפית מ"ר	מס' חלקה
624.24	1036
624.00	1037
624.84	1038
623.01	1039
600.19	1040
603.31	1041
602.10	1042
683.42	1094
593.39	1095
611.03	1096
615.64	1097
577.40	1098
642.84	1099
591.72	1100
628.22	1101
620.82	1102
682.15	1103