

- מהדורה מס' 1 ג/ 7.1.98
- מהדורה מס' 2 ג/ 5.7.98
- מהדורה מס' 3 ג/ 1.12.98
- מהדורה מס' 4 ג/ 6.5.01
- מהדורה מס' 5 ג/ 12.3.02
- מהדורה מס' 6 ג/ 21.3.02
- מהדורה מס' 7 ג/ 2.5.02
- מהדורה מס' 8 ג/ 5.8.02
- מהדורה מס' 9 ג/ 10.9.02
- מהדורה מס' 10 ג/ 17.2.03
- מהדורה מס' 11 ג/ 30.3.03
- מהדורה מס' 12 ג/ 28.3.04

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון
 תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית "מטה אשר"
 מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

"אשרת"

תכנית מס' ג/11166 המהווה שינוי לתכנית מס': ג-3814, ו-ג-5567 ("עמקא")
 סה"כ יח"ד מוצעות: 79 יח"ד

יזמים: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
 יגאל אלון 55, תל אביב 67891
 טל. 03-6366422 פקס. 03-6366420

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון - נצרת עילית
 טל. 04-6558211, 04-6560521 פקס.

מגיש התכנית: ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
 יגאל אלון 55, תל אביב 67891
 טל. 03-6366422 פקס. 03-6366420

עורך התכנית: י.ג. גרנות אדריכלים בע"מ
 רח' גולומב 21, חיפה 33391
 טל. 04-8360288, 04-8361444 פקס.

אדריכלות נוף: אדריכלית יהודית גרמי, יודפת ד.נ. משגב 20180
 טל. 04-9800485, 04-9800335

תכנון כבישים, ניקוז ותימוך: ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
 רח' היוזמה 3, פארק עסקים טירת הכרמל ת.ד. 85, 30200
 טל. 04-8577365, 04-8577365 פקס.

תכנון מים וביוב: ח.ג.מ - מהנדסים יועצים בע"מ
 רח' היוזמה 3, פארק עסקים טירת הכרמל
 טל. 04-8509595, 04-8509596 פקס.

חשמל ותקשורת: דן שרון
 רח' התשבי 9, חיפה
 טל. 04-8334474, 04-8336420 פקס.

ניהול פרויקט: חברת ס.א.ד.ג. רח' היוזמה 3, פארק עסקים טירת הכרמל ת.ד. 85, 30200
 טל. 04-8577365, 04-8577365 פקס.

אשרת - מהדורה 12

הודעה על אישור תכנית מס. 11166
 פורשמה בילקוט הפרסומים מס. 30200, 85
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11166
 ..ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29/01/04 לאשר את התכנית.
 ע"פ לה' 9-י

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"
תחום שיפוט מוניציפאלי – מועצה אזורית "מטה אשר"

פרק 1 – כללי

1.1 המקום

מחוז : צפון
נפה : עכו
מרחב תכנון מקומי : "חבל אשר"
תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה אזורית "מטה אשר"
ישוב : אשרת

1.2 שם ותחולה

התכנית תיקרא תכנית ג/11166 – "הרחבת אשרת" להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המזרחי של היישוב אשרת לכיוון הישוב עמקא, המותחם בקו כחול רציף ועבה בתשריט המצורף לתכנית זאת המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250 להלן "התשריט". התכנית מהווה שינוי לתכניות מיתאר מפורטות מס' ג/3814, ג/5567.

1.3 גושים וחלקות

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18692		3, 4, 6, 16,
18686		2, 19

1.4 שטח התכנית

99.6 דונם שנמדדו וחושבו באופן גרפי באמצעות מחשב.

1.5

1.5.1 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

1.5.2 היוזם ומגיש התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ, אוסישקין 100 ת"א, 62091
טל. 03-6366422 פקס. 03-6366420

1.5.3 עורך התכנית :

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ, רשיון מס' 00027744
רח' גולומב 21, חיפה 33391
טל. 04-8360288, פקס. 04-8361444

1.6 יחס לתכניות אחרות
תכנית זאת מהווה שינוי לתכניות ג-3814, ו-ג-5567 ("עמקא") שחלו בעבר על השטח הכלול בתחומה.

- 1.7 מסמכי התכנית
התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
1. מסמך זה של "הוראות התכנית" המכיל 17 עמודים.
 2. תשריט מצב קיים ומוצע בק.מ. 1:1250 והכולל טבלת שטחים.
 3. נספח מנחה לבינוי הכולל תכנית כללית, חתכים טיפוסיים, ותכניות עקרוניות למגרש עולה ומגרש יורד.
 4. נספח מנחה לתכנון נוף הכולל:
 - א. חוברת הנחיות עקרוניות לתכנון נוף.
 - ב. חתכים דרך שצפ"ים וכבישים.
 - ג. רשימת צמחים מומלצת.
 - ד. פרטים טיפוסיים.
 5. נספח מנחה תחבורה, תנועה וחניה הכולל:
 - א. פרשה טכנית.
 - ב. תכנית כללית.
 - ג. תכנית תנועה ורומים.
 - ד. חתכים לאורך הכבישים.
 6. נספח מנחה קווי חשמל, תאורה ותקשורת.
 7. נספח מנחה קווי מים וביוב.

1.8 הגדרות ומונחים :

- 1.8.1 הגדרות לפי חוק תכנון ובניה
לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהא משמעות כפי שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והתקנות הנלוות אליו אשר בתוקף וכן תיקונים לחוק כפי שייכנסו לתוקף מעת לעת.
- 1.8.2 פרוש מונחים
גובה בניה
הגובה ימדד בכל נקודה של מבנה אנכית ביחס לפני הקרקע המתוכננת, אלא אם צויין אחרת ברשימת תכליות, זכויות ומגבלות בניה

1.9 תאריך הכנת התכנית :
עדכון מס' 12 עפ"י החלטת הועדה המחוזית (מיום 29.1.04) ביום 28.3.04

	1.10 באור סימני התשריט :
קו כחול עבה ורצוף.	1.10.1 גבול תכנית
קו כחול עבה ומרוסק	1.10.2 גבול תכנית קיימת בתוקף
שטח צבוע צהוב.	1.10.3 אזור מגורים א'
שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה.	1.10.4 מבני ציבור
שטח צבוע ירוק.	1.10.5 שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בירוק ומותחם בירוק כהה.	1.10.6 שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום.	1.10.7 דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע אדום.	1.10.8 דרך מוצעת
שטח צבוע סגול בהיר תחום בסגול כהה.	1.10.9 מתקנים הנדסיים
שטח מטויט בירוק ולבן לסירוגין.	1.10.10 אזור חקלאי
שטח מטויט בירוק ולבן לסירוגין ומותחם בקו ירוק עבה.	1.10.11 אזור חקלאי מיוחד
קו שחור ומשולשים שחורים מ-2 צידיו לסירוגין.	1.10.12 גבול גוש שומה
קו ירוק.	1.10.13 גבול חלקה קיימת
מספר ירוק מוקף עיגול ירוק.	1.10.14 מספר חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק.	1.10.15 גבול חלקה לביטול
מספר ירוק מוקף עיגול ירוק מרוסק.	1.10.16 מספר חלקה לביטול
קו שחור.	1.10.17 גבול מגרש מוצע
מספר שחור מוקף עיגול שחור.	1.10.18 מספר מגרש מוצע
מספר שחור מצויין ברבע עליון של עיגול.	1.10.19 מספר דרך
מספר שחור מצויין ברבע ימני ושמאלי של עיגול.	1.10.20 מרווח קדמי מינימלי
מספר שחור מצויין ברבע תחתון של עיגול.	1.10.21 רוחב דרך

שימושי קרקע בתכניות מצב קיים בלבד :

שטח צבוע חום בהיר.	1.10.22 שטח מיועד לדרכים
קווים אלכסוניים מרווחים ירוקים ולבנים לסירוגין.	1.10.23 שטח חקלאי

1.11 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
41.12%	40.96	---	---	איזור מגורים א'
4.57%	4.55	---	---	איזור מבני ציבור
0.28%	0.28	0.28%	0.28	דרך קיימת ומאושרת
21.68%	21.59	---	---	דרך מוצעת
0.58%	0.58	---	---	מתקנים הנדסיים
3.40%	3.39	---	---	שטח ציבורי פתוח
6.79%	6.76	---	---	שטח פרטי פתוח
---	---	99.72%	99.32	איזור חקלאי
21.58%	21.49			איזור חקלאי מיוחד
100%	99.60	100%	99.60	סה"כ שטח התכנית

הערה: השטחים נמדדו באופן גרפי במחשב.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרת התכנית – מטרות כלליות

- 2.1.1 תכנון שכונת מגורים חדשה כהרחבה והשלמה לישוב הקיים, הכוללת 79 יח"ד חד משפחתיות.
- 2.1.2 שינוי ייעוד של אדמה חקלאית. קביעת שטחים לשימושים שונים בתחום התכנית בנוסף לשטחים המיועדים למגורים כגון שטחים למבני ציבור, דרכים, שפ"פ, שצ"פ, מתקן הנדסי, שטח חקלאי מיוחד.
- 2.1.3 התווית רשת דרכים וסיווגן.
- 2.1.4 יצירת קשר בין הישוב הקיים והמוצע לשטחים הירוקים הטבעיים בסביבה תוך שימור ערוץ הנחל ומקומות בעלי יחוד נופי, וניצול שטחים אלה לתועלת הקהילה.
- 2.1.5 קביעת הוראות בניה במסגרת זכויות ומגבלות בניה הן במובן כמותי והן במובן איכותי וחזותי, וכמו כן קביעת עקרונות טיפול ושימור שטחים פתוחים.
- 2.1.6 קביעת הנחיות סביבתיות בנושא תשתית כבישים, מים, ביוב, תאורה, חשמל ופיתוח נופי בשטחים הציבוריים הפתוחים הפרטיים והציבוריים, ושטח חקלאי מיוחד עפ"י הנספחים שהם חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 2.1.7 הסדרת ציר הוואדי ושימורו.

2.2 נתונים כלליים:

מס' יחידות מוצע	סה"כ שטח עיקרי מוצע – מ"ר	יעוד הקרקע
79	$79 * 200 = 15,800$	מגורים א'
--	3,640	מבני ציבור
--	580	מתקן הנדסי

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות

3.1.1 אזור מגורים א'

באזור המגורים, על כל מגרש תותר הקמת בנין אחד אשר יכלול יחידת מגורים אחת. מפלסי הבנין יותאמו לטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום, בכל שטח התכנית, בו יעלה ההפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע המתוכננת מעל שיעור של 1.0 מ' בנספח המנחה.

- 3.1.2 אזור למבני ציבור
אזור זה מיועד למבנים לשימושם של התושבים. אזור זה אלה ממוקם במרכז השכונה ומיועד לפונקציות ציבוריות כגון: מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, בתי כנסת ומקוואות וכיו"ב.
כל בניוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק 3.3).
- 3.1.3 שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים
שצ"פ ושפ"פ בשטח התכנית יטופלו באופן אחיד, למעט העובדה, כי השצ"פ יתוכנן ויתחזק ע"י הרשות המקומית והשפ"פ יתוכנן ויתחזק ע"י המושב.
אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע וכד'. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים לתחזוקת האתרים ולשרות הקהילה כגון: תחנת טרנספורמציה משולבת בפיתוח, צנרת תשתית וכן חניות לציבור המשתמשים ובאי המתקנים. יותר מעבר רכב שירות ותחזוקה למתקנים בתחום השצ"פ ואל מתקנים הנדסיים הצמודים לשצ"פ.
- 3.1.4 אזור למתקנים הנדסיים
ישמש להקמת מתקן לשאיבת ביוב עבור מערכת הביוב של השכונה החדשה באשרת וחיבור שפכי השכונה לקו מאסף ראשי משותף לכפר יאסיף ואבו סנאן ודרכו למתקן טיפול אזורי.
- 3.1.5 דרכים
תכלית הדרכים תהיה כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 3.1.6 אזור חקלאי מיוחד
השטח החקלאי המיוחד ייועד להסדרת הואדי ובו תאסר בנייה של מבנים חקלאיים.
- 3.2 שימוש בקרקע ובבנינים
לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים והתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והגביה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

צפיפות נטו	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	מס' קרקע מתוכננת	מס' קומות	מס' קרקע מתוכננת	שטח בניה מקסימלי - מ"ר										גודל מגרש מיינמלי במ"ר	שם חאזור (שמושים) עיקריים
						תכנית קרקע מרבית לדידה לא כולל חניה מקורה	שטח עיקרי ושטחי שירות	שטח שירות כללי	שטח שירותים עיקריים	שטח מתחת למפלס כניסה	שטח מתחת למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
מס' יחיד למגרש	במטרים מעל לקרקע מתוכננת	מס' קומות	מס' קרקע מתוכננת	מס' קומות	מס' קרקע מתוכננת	170.0 מ"ר	284.0 מ"ר	910.0 מ"ר (20%)	84.0 מ"ר	3640.0 מ"ר (80%)	200.0 מ"ר	200.0 מ"ר	5	4	4	500.0	מגורים סוג א'
1 יחיד למגרש	7.0 מ' עבר גג לא כולל מעקה בונה 1.1 מ' תוספת גובה ענבר 2.0 מ' משופנים מ"ר סה"כ 9.1 מ'	2 + מרתף לשטח שירות + חדר עליה לגג	10.0	2 + מרתף לשטח שירות + חדר עליה לגג	10.0	50%	100%	5%	84.0 מ"ר	3640.0 מ"ר (80%)	200.0 מ"ר	200.0 מ"ר	5	4	4	4550.0	שטח מגרש למבני ציבור
	4.0	1 ק"י + מרתף	4.0	1 ק"י + מרתף	4.0	20%	25%	5%	5%	10%	10%	10%	0	0	0	580.0	מרתף תדפיס לשאיבת ביוב

מט"ד המ"מ
מינהל ומחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

- 3.3.1 תותר העברת אחוזי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- 3.3.2 תותר בנית תנייה מקורה באזור מגורים קידמי אפי ועפ"י נספח מנחה לבינוי.
- 3.3.3 במגרשים מס' 1075, 1076, 1077 מירווחים קדמיים יקבעו לפי רדיוס 150 מ' ממתקן קידוח המים של מקורות.
- 3.3.4 במגרש מס' 1078 מירווח צדדי ומירווח אחורי יקבעו לפי רדיוס 150 מ' ממתקן קידוח המים של מקורות.

4.1 בניה לאזור מגורים א'

4.1.1 הוראות והנחיות נוספות לשמירה על הצורה החיצונית של הבנינים. כל התנאים המצויינים להלן הינם תנאים לקבלת היתר בניה, אישורים לחיבורי חשמל סופיים וכן תעודת גמר והיתר איכלוס.

לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני מגורים. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר. לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ולשביעות רצונו. מבנה עלייה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטוני בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הועדה המקומית. כל מבנה או מתקן מכל סוג המותקן במבנה יהיה משולב ארכיטקטוני בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הועדה המקומית. בכלל זה כלולים כל המתקנים שאינם מצויים באופן ספציפי, כגון: זרועות לתליית כביסה, אנטנות וצלחות לקליטת שידורי לוויין, גגונים, סוככי שמש וכד'. אין להתקין מתקנים אלה ללא אישור הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים. עודפי קרקע יפנו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור הועדה המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים מאושרים, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה לכלל. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת בניה אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה המקומית.

4.1.2 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות, מוסכים, או כל מבנה אחר מכל חומר בניה בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבנינים בגבולות תכנית זו. למרות האמור לעיל תותר הקמת תניה מקורה בתחום המרווח הקדמי כמסומן בנספח הבינוי, במירווח אפס. מבנה החניה אם יהיה מקורה יהיה מבניה קשיחה ועמוד בכל הקריטריונים הארכיטקטוניים המפורטים בסעיף 4.1.4 לעיל. בכל מקרה יהיה מבנה החניה משולב באופן אדריכלי במבנה העיקרי או בפיתוח החצר. לא תותרנה סככות מחומרים קלים כדוגמת חיפוי לוחות אזבסט על מסגרת צנורות וכו'.

4.1.3 גגות

הגגות יהיו מטיפוס משולב של גגות שטוחים מבטון מזויין וגגות מחופי רעפים. תותר בניית עליית גג או עלייה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית ארכיטקטונית של המבנה ובהתאם לחוק התכנון והבניה. במידה ומהלך המדרגות יהיה מתוך הדירה, תותר הקמת סגירה חיצונית למבנה המדרגות אשר תבלוט מעל פני הגג בשיעור שלא יעלה על 2.5 מ' ואשר שטחה לא יעלה על 12 מ"ר. תותר בניית מעקה בגובה 1.1 מ' מעל פני מפלס הגג, המעקה יהיה בנוי מאותם חומרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך ישיר לחזית המבנה. על הדיירים תהיה חובה לתחזק את הגגות. הגגות יולבנו בחומרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. לחילופין, ניתן לפזר על הגגות חצץ דק בשכבה אחידה או לרצפם באריחי טרצו, חרס וכד'. הגגות המשופעים יהיו מחופים ברעפי חרס שרופים בצבע טבעי בגוונים כגון חום-טרקוטה, חמרה וכד', או ברעפי לחץ מבטון בגוונים זהים לרעפי החרס. לא תותר התקנת רעפי צמנט פשוטים. קירוי הרעפים יהיה 70% לפחות משטח הגג.

4.1.4 חומרי גמר
הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה.
חומרים אפשריים: טיח לבן על בסיס אקרילי, טיח לבן מושלך ביד או מותז במכונה, חיפוי אבן נסורה, חיפוי אבן מקומית, לבני חרס, לבני סיליקט. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבניית בטון חשוף – למעט חלקי מבנה שעבודם במתכונת זו חשוב לשלמות הארכיטקטונית של המבנה. חיפוי באבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או במתכונת של בניית אבני לקט.

4.1.5 גדרות
בין המגרשים על גבי קירות הפיתוח מותר לבנות גדרות מפרידות. גובהן של הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד מפני הקרקע הסופית. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, או מעץ או מקנים. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לוותר על הקמת גדר או לשנותה בכל מובן כני"ל ובמקומה לנטוע משוכה של גדר חיה. הגדרות תסומנה בתכניות הבקשה לרשיון בניה. גדרות או קירות תומכים לחזית הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית ללא עיבוד או סיתות כלשהו על פי תכנית אחידה מאושרת על ידי היזם, ומעליהן גדר מתכת עשויה ברזל מגולבן עפ"י פרט בתכנית הפיתוח ומבטי הקירות.

4.1.6 האופי הארכיטקטוני של המבנים
הבניינים יתוכננו באופן שישתלבו בסביבתם הטבעית והבנויה ויותאמו לתנאי הקרקע הטבעיים. חזיתות הבתים תהיינה פשוטות והרמוניות תוך שמירה על פרופורציה נאותה והמנעות מריבוי של חומרי גמר.

4.1.7 השטחים הפנויים מסביב לבניינים
על הדיירים תהיה חובה להקים לתחזוק ולטפח גינות נוי בכל השטחים הפנויים מסביב לבניינים שבגבולות תכנית זו. בשטח הגינה לא תותר כל הקמת מבנה או מתקן אחר למעט מבנה למיכלי אשפה, חניה כפולה, מתקן בלבוני גז ולמעט מתקני חצר עפ"י נספח הבינוי המנחה וסעיף 4.1.9.
תכנית לפיתוח גנני עקרוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשא, מסלעות, שבילים ושטחי רצוף תכלול במסגרת הבקשה להיתר בניה תהווה חלק מחייב למתן ההיתר.

4.1.8 חובת התקנת חניה בתחום המגרש הפרטי
חלה חובת התקנת חניות לרכב פרטי בשעור של 2 מקומות חניה ליחידת דיור בתחומי המגרש הפרטי. קירויין של חניות אלה כפוף למותר עפ"י סעיף 4.1.9 ונספח הבינוי המנחה.
שטחי החניה בתוך המגרשים ייעשו בהתאם לנספח בינוי מנחה ולנספח תנועה ותחבורה וחניה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. מגרשי החניה הציבוריים לאורך הרחובות יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

4.1.9 מתקני חצר
יותר להקים בחצרות הבתים, קרי גם בחלקי החצר שבמרווח שבין גבולות המגרש לבין קווי הבניה, מתקני חצר פתוחים. מתקנים אלה יותרו אם הקמתם אינה כרוכה בבניית קירות או דפנות סגורות כלשהן בגובה העולה על 1 מ' מפני הקרקע, וכן אם הינם נטולי גג, זולת פרגולות המיועדות לסיכוך בעזרת צמחיה משתרגת. הפרגולות יחרגו מקו הבנין המאושר בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה.
כמו כן, בכלל מתקני החצר המותרים, תותרנה הקמת בריכות מים לרחצה. כל הבניה במסגרת סעיף זה תהא מותנית בהוצאת היתר בניה כחוק.

4.1.10 שימור ערכי טבע ונוף
על חלקות הואדי וקיר המצוק הנמצאים בתחום אזור מגורים א', בשצ"פ ובשפ"פ ובאזור חקלאי מיוחד, יש לשמור ובמיוחד על הסלעיות המיוחדות שבו, או בקיר המצוק, כל פעולה בקרקע מעבר לגבולות המגרש טעונה באישור מהנדס הועדה המקומית.
לא יותר שפך קרקע מחלקות הבניה המאושרות לשטחי ש.צ.פ., ש.פ.פ. ואזור חקלאי מיוחד.

4.1.11 תכניות פיתוח במגרשי מגורים

לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבנייה, תצורף תכנית פיתוח לרשות המקומית כתנאי למתן היתר בנייה בק"מ 1:100 (או 1:250 באישור הועדה המקומית) זאת בכפוף לנספח הבינוי המנחה ולנספח הנופי בתב"ע.

תכנית כזו תכלול: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסה (שער, שער לחנייה כניסה לחנייה), תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, מיקום מתקני האשפה, ובלוני גז ופרטים הכרחיים לאישור הרשות המקומית; קירות, גדרות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה.

התכנית תכלול חזית רחוב כולל קירות פיתוח, גדרות והמבנה המתוכנן כולל חזית המגרשים השכנים מימין ומשמאל על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". חזיתות בנינים סמוכים (אם קיימים) יסופקו ע"י הועדה המקומית.

פרטי הפיתוח יותאמו לפרטים המצורפים בנספח הנופי בתב"ע.

כל פרטי הפיתוח בצד הפונה לרחוב כולל מעקות, אם יידרשו, יעשו מדגמים וסוגים אחידים אשר ייצרו חזית רחוב אחידה במראה ובחומרי הגמר.

פרטי הקירות התומכים ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם בועדה המקומית.

4.1.12 גבהי הבנין ומפלסים במגרש למגורים

בנספח הבינוי המנחה, סומנו בכל מגרשי המגורים, מפלסי העמדה ± 0.00 של כל בנין, מפלסי ראש ותחתית לקירות תומכים בין המגרשים וקירות תומכים הפונים לרחובות. תותר הנמכת או הגבהת מפלס הבנין ב-0.5 מ' מהמפלס הרשום בנספח הבינוי המנחה אולם כל זאת רק בתחום קוי הבנין. הוראה זו חלה על כל השטח הכלול בתחום המבנה ופיתוח הקרקע יעובד בהתאמה לטופוגרפיה המתוכננת. אם תדרש לצורך הסדרת פני הקרקע, הקמת קירות תומכים, לא יעלה גובהם של אלו בכל נקודה שהיא, מעל שיעור של 3.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת. במגרשים שקיימים בהם שברים טופוגרפיים חריפים כגון מצוקים או ערוצים, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר פתרון מיוחד שאינו תואם את ההנחיות הנ"ל וזה בהתייחס לתנאי המגרש ולמצבם של המגרשים השכנים.

בכל חתך לא יעלה גובה הגג השטוח על 7.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת או 9.00 מ', במקרה של חיפוי בגג רעפים. בניית חניה מקורה, מחסן, מקלט וכד' תותר אף מתחת למפלס זה בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש ובכפוף למפורט בסעיף זה לעיל.

4.1.13 קירות, מסלעות וגדרות

מפגש בין רחוב לבין מגרשים (ראה פרטים בנספח בינוי)

א. כללי

במקרים מיוחדים בהם עקב עדכון תכנית המדידה מהתכנית הפוטוגרמטרית, יותר באישור הועדה המקומית לשנות את גובה פני הקיר או גובה 0.00 של המגרש מהגבהים המופיעים בתכנית זו ובנספחיה. בכל המקרים האחרים יינהגו עפ"י המפורט להלן:

ב. מגרש גבוה מהכביש

1. המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט מקומית בגובה מקסימלי של 1.5 מ' ואשר גובהו לא יעלה על 2.0 מ' מעל גובה הכביש.
2. במקרה ויידרש פיצול קירות בגלל גובה קיר גבוה יותר מ-2.0 מ', יש לשמור על מרווח מינימלי לנטיעות של 0.60 מ' בין הקירות.

ג. מגרש נמוך מהכביש

1. המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט בגובה מקסימלי של 2.0 מ', ובגובה מירבי של 0.50 מ' מעל גובה הכביש, ומעליו מעקה עשוי גדר מתכת עפ"י תקן.

- ד. חזית הרחוב
1. קיר אבן לקט.
 2. שערי הכניסה יותאמו לחומרים ולצורה של הקיר והגדר.
 3. מסתור אשפה, ארון תקשורת וחשמל, יוסתרו כחלק מהקיר לפי פרטי החזית בנספח הבינוי. מידות המתקנים על פי התקנים של חברת חשמל ושל בזק, כפי שיהיו בתוקף בעת הביצוע.

- ה. מפגשים בין מגרשים לבין שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים
 המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט מקומית בגובה מקסימלי של עד 2.0 מ' מעל למגרש הסמוך.
 מסלעות – בנויות מסלעים מקומיים בעלי פטינה טבעית ולא שבורים, בגודל מינימלי של בערך 70/50/40 ס"מ.
 גובה מקסימלי של מסלעה 2.0 מ' מעל גובה כביש. מעל גובה זה יש לפצל את המסלעה לפי הצורך. לא יאושר מצב של דרוג מדרון במסלעות בשילוב עם קירות אלא במצבים יוצאים מן הכלל.

ו. מפגשים בין מגרשים בגבולות אחוריים וצידיים

- קיר תומך יבוצע ע"י ועל חשבון בעל המגרש שע"פ נספח בינוי מפלס פני הקרקע המתוכננים בו גבוה יותר מהמגרש שלידו.
 הקירות ייעשו מאבן לקט. גובה מינימלי של 0.50 מ', וגובה מקסימלי של 2.0 מ'. במקרה של קירות מפוצלים, ראה סעיף 4.1.13 ב'.
 מסלעות – גובה מקסימלי של 2.0 מ'. מעל גובה זה יש לפצל את המסלעה. מעקות/גדרות כפי שמפורט בנספח.

4.1.14 גינון במגרשי מגורים

- א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת המים ואשר משתלבים בנוף הגליל. לרשימת צמחים מומלצים – ראה סעיף בנספח הנופי.
- ב. עקירת עצים תבוצע רק באישור תכנית עקירות, ע"י הועדה המקומית.

4.2 בניה למבני ציבור

- 4.2.1 להיתרי הבניה למבני ציבור, ידרשו תכניות פיתוח מפורטות של מפלסי הקרקע, גדרות, מעקות, קירות תומכים ומסלעות כפי שמפורט בדרישות להיתרי בניה באזור מגורים א'.
- 4.2.2 חומרי הגמר – הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה, כדוגמת לוחות אבן נסורה, חיפוי אבן מקומית, לבני סיליקוט, לבני חרס וכד'. חיפוי אבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או בניית אבני לקט.
- 4.2.3 גגות המבנים – יהיו שילוב של גגות שטוחים וגגות משופעים מחופי רעפים. תותר בניית עליות גג באמצעות חדרי מדרגות המובילים לגגות ואשר סגורים בקומת הגג. במבני הציבור תותר בניית מבואה על הגג בשיעור של עד 50.0 מ"ר. הגגות השטוחים יהיו בגמר ריצוף בחצץ דקורטיבי, ריצוף באריחי אבן נסורה, אריחי יציקת טרצו, אריחי חרס וכד'. גגות משופעים יחופו באריחי חרס בגוון טרה קוטה, חמרה וכד'.
- 4.2.4 הוראות לשמירה על הצורה החיצונית של המבנים יהיו כמפורט בסעיף 4.1.1.

4.3 שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים

- 4.3.1 תכנון השצ"פ והשפ"פ ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים. כל זאת תוך פגיעה מינימלית בקיים.
- 4.3.2 כל שצ"פ ושפ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פרישת השצ"פ והשפ"פ יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 4.3.3 תכנית ביצוע של שצ"פ ושפ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרגים ושבילים, חניונים עם מקומות חנייה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ובשפ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה ובצוע קפדני.
- 4.3.4 תכנית הפיתוח תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.
- 4.3.5 תצורף תכנית שתילה ונטיעה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הועדה המקומית. תוגש רשימת צמחיה ותוכנית השקייה.
- 4.3.6 פרטי הפיתוח שיוגשו בתכנית יותאמו למפורט בפרטים שבנספח הנופי ויובאו לאישור הועדה המקומית.

4.3.7 קירות, מסלעות וגדרות

- א. חזית הרחוב של השצ"פ והשפ"פ תעוצב בכל דרך רצויה ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:
- לא ישולבו בדרוג מדרון קיר ומסלעה יחד.
 - מסלעה רציפה בגובה מקסימלי של 2.0 מ'.
 - גדר / שבכה – ישולבו בקיר לפי פרט.
- ב. מפגש שצ"פ ושפ"פ עם מגרשים פרטיים ועם מגרשים לבנייה ציבורית – ראה פרטים.

4.3.8 גינון

- א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיעות והשתילות יבוצעו בהתאם.
- ב. יש הקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל (לפי רשימה מומלצת מצורפת לחוברת זו).
- ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי – בוגרים ובוגרים.
- ד. בכל שצ"פ ושפ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- ה. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות הטבע והגנים) ולאחר אישור מראש.

4.4 מתקן שאיבה למערכת הביוב - מגרש 4001

- 4.4.1 מאחר וכל השכונה נמצאת בתוך רדיוס מגן ג' וחלקה ברדיוס ב' של קידוח מי שתייה, כל קווי הביוב יהיו עם מיגון מיוחד כולל מתקן שאיבה לביוב, ולפי אישור משרד הבריאות.
- 4.4.2 עבודות העפר שיעשו יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת. יבוצע שיקום מלא של האזור בו בוצעו עבודות העפר.
- 4.4.3 קירות המבנה של מתקן שאיבה יחופו באבן לקט מקומית.
- 4.4.4 קירות תומכים ומסלעות יבוצעו עפ"י המפורט בסעיף 4.1.12.
- 4.4.5 הוצאת היתר בניה, תותנה במתן פתרון אקוסטי למתקן שאיבת הביוב ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.5 הנחיות כלליות לפיתוח שטחים עבור דרכים ציבוריות
4.5.1 תכנית פיתוח

- א. תכנון הכבישים ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.
- ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף פיתוח שצפ"ים ושפ"פים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- ג. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הוועדה המקומית.
- ד. תצורף תכנית שתילה ונטיעה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
- ה. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הוועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה. אישור הוועדה המקומית מותנה במימוש ההנחיות בחתכים ובפרטים שבפרק זה לפי סיווג הכבישים. הכבישים יבוצעו על פי תכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה האזורית.

4.5.2 קירות מסלעה וגדרות
הקירות בגבולות המגרשים מפורטים בהנחיות הפיתוח למגרשים לבניה פרטית ולבניה ציבורית וכן בהנחיות הפיתוח של השצ"פים.

4.5.3 גינון
כל הסעיפים בפרק הגינון בפיתוח השצ"פים והשפ"פים תקפים גם לפרק זה בנוסף להנחיות שבתכניות ובחתכים בפרק זה.

4.5.4 עודפי קרקע - שפך
א. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בניה אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הוועדה המקומית.
ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור מדרונות הואדי אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
ג. שיקום מדרונות שייעשה בעקבות סלילת כבישים, יבוצע כאמור במקביל לביצוע עבודות הסלילה של הכבישים כתנאי למתן תעודת גמר עבודה.

4.6 הנחיות כבישים
א. כל סוג רחוב יאופיין בפרטים דומים: סוג העץ, גוף התאורה לפרטיו, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב. הנחיות נוספות בחתכים ובתכניות שבנספח הבינוי.
ב. הכבישים יאופיינו בעזרת נטיעת עצים ובריהוט רחוב משולב. הנחיות נוספות בחתכים, בתכניות ובנספח הנופי.

4.7 תנאים מיוחדים להיתר בניה
א. לא יוקמו מבנים בתוך רדיוס 150.0 מ' מסביב לקידוח מי השתיה של חבי מקורות.
ב. מתן היתרי הבניה לבתים בשכונה, יהיה כפוף למילוי דרישות משרד הבריאות.
ג. לא יינתנו היתרי בניה לבתים ביישוב אלא, לאחר השלמת ביצוע מערכת ביוב מתוכננת על כל רכיביה כולל תחנת שאיבה לביוב.

פרק 5 – תשתיות

- 5.1 מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 5.2 ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 5.3 ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומילוי דרישות משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 5.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
5.4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.
- | | |
|---|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | - 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | - 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | - 21.0 מ' |
- הערה:
במידה ובאיזור ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 5.4.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו - 3.0 מ'
מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו - 1.0 מ'
מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט - 0.5 מ'
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 5.4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- 5.5 קווי חשמל
כל קווי החשמל – מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך – בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- 5.6 תחנות טרנספורמציה
בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים, ויהיו משולבים בפיתוח המגרש/מגרשים.
- על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנת טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

5.7 תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. לא תותר התקנת עמודים ואנטנות סלולאריות בתחומי תכנית זו.

5.8 תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

5.9 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית ולפי נספח הבינוי המנחה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

פרק 6 – הוראות כלליות

6.1 איחוד וחלוקה

6.1.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

6.1.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד התחום ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים, כמתואר בתשריט.

6.1.3 על מבקשי היתר הבניה, להגיש תשריט עפ"י סעיף 143 ולאשרו ברשויות התכנון, כתנאי לקבלת היתר בניה עפ"י תכנית זו, ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.2 הפקעות

6.2.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.2.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית, עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.3 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למרעב תכנון מקומי "חבל אשר" שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים והנחת קווי תשתיות, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ופיתוח סביבתי – נופי, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה ה' תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתרי הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניות יהיו בתחום המירווח הקדמי – מירווח אפס של המגרשים. ניקוז החניות יהיה אל תחום המגרש ועפ"י תכנית שתאושר בעת מתן היתר הבניה.

6.7 מרחבים מוגנים לפי הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח תכנית זו, אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
לא יוצא היתר איכלוס למבנה בשטח תכנית זו, אלא אם בוצע המקלט או המרחב המוגן לשביעות רצונו של מהנדס הג"א ומהנדס הרשות המקומית.

6.8 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9 סידורים לנכים

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

פרק 7 - מימוש התכנית

7.1 התכנית תבוצע עד 6 שלבים, עפ"י גושי המגרשים הנוצרים ע"י דרכים עפ"י 1,2,3,4,5 בתכנית זו. סדר השלבים ייקבע לפי אישור הועדה המקומית.

7.2 תקפות התכנית

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתקנתו. בנוסף יש להקים ועדה עם
השירות המבחן המוסמכת.
חתימתו של השר והתקנתו תהיה נכונה. אין צורך בהסכמת
ליומן המבחן. אין צורך בהסכמת אגף המבחן. אין צורך בהסכמת
הוועדה המפקחת על השירות המבחן. אין צורך בהסכמת
בנייתו המוסמכת של השר. אין צורך בהסכמת
כנון של השר. אין צורך בהסכמת
לשירות המבחן. אין צורך בהסכמת
בנייתו המוסמכת של השר. אין צורך בהסכמת
הוועדה המפקחת על השירות המבחן. אין צורך בהסכמת
בנייתו המוסמכת של השר. אין צורך בהסכמת
כל הנושאים שהוזכרו לעיל. אין צורך בהסכמת
חתימתו של השר והתקנתו תהיה נכונה.
תאריך: 23.5.04
ניצבת מנהל מוקד העפון ישראל
מוחזר הצפון

פרק 8 - חתימות:

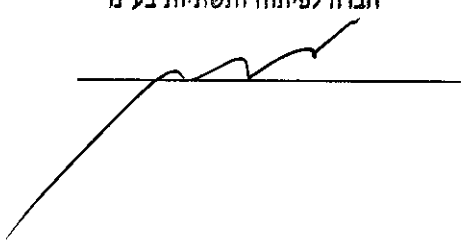
8.1 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון - נצרת עילית
טל. 04-6558211, פקס. 04-6560521

8.2 יוזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
יגאל אלון 55, תל אביב 67891
טל. 03-6366422, פקס. 03-6366420

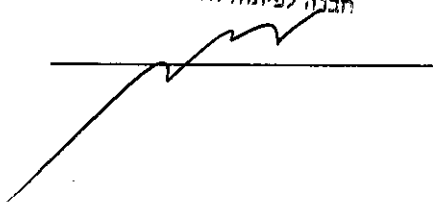
ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ



8.3 מגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
יגאל אלון 55, תל אביב 67891
טל. 03-6366422, פקס. 03-6366420

ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ



8.4 עורך התכנית:

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ
רח' גולומב 21, חיפה 33391
טל. 04-8360288, פקס. 04-8361444

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ



פרק 9 – אישורי רשויות:

9.1 ועדה המקומית:

9.2 ועדה מחוזית: