

חוק התכנון והכניה התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית מס' ג/1210 מחוז חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/1142 ב"מ מחוז חיפה

יקנעם עלית - שכונת שער הגיא

44 יחידות דיור

מועצה מקומית יקנעם עלית

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון  
קרית הממשלה נצרת עלית  
ת.ד. 580 מיקוד: 17105  
טל': 06-6558211 פקס: 06-5605210

יוזמי ופנישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה  
שד' הפל"ם 15 חיפה- 33095  
טל': 04-8630666 פקס: 04-8630698

עורכי התכנית:

משרד דוד בטט, אדריכלים ומתכנני ערים  
דוד בטט                      זהר בטט                      אהוד בטט  
רח' קפלנטקי 49, תל-גניס, גבעתיים 53605  
טל': 03-5719302 פקס: 03-5718891

תאריך: מאי 1997

עידכון: דצמבר 1997      ספ"א      2003

מרץ 1998

יוני 1998      יוני      2004

נובמבר 1998

מרץ 2000

אוק' 2000

ינו' 2001

יולי 2001

דצמ' 2002

תוכן העניינים

<u>עמודים</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס'</u>
3-4	כתב הסבר המתאר את עקרונות התכנון	
5	שם התכנית	1
5-6	מסמכי התכנית	2
6	גבול התכנית	3
6	יחס לתכניות אחרות	4
6	מקום התכנית	5
6	בעל הקרקע	6
6	יוזמי ומגישי התכנית	7
6	עורכי התכנית	8
6	הקרקע הכלולה בתכנית	9
6	שטח התכנית	10
7-8	סימני התשריט וטבלת שטחים	11
9	מטרות התכנית	12
9	הקלה	13
9-10	הגדרות ופירוש מונחים	14
10-11	שימוש בקרקע באיזורים	15
12-16	הוראות כלליות לאזורי מגורים	16
17	הוראות לאזורי מגורים וטיפוס בניינים	17
18	טבלת הוראות למבני מגורים	18
19	שלבי ביצוע	19
20-21	הוראות כלליות למבני ציבור, מסחר ומוסדות	20
21	שטח לבנייני ציבור	23
22-23	שטח ציבורי פתוח	24
23-24	פארק כלל-עירוני	25
24	שטח טבעי כולל געור	26
25	זכות מעבר לציבור	27
25	דרך להולכי רגל	28
25-28	הוראות פיתוח נוף	29
29	שטח לתכנון בעתיד	30
29-32	תחבורה, כבישים וחניה	31
32	הוראות כלליות למערכות תשתית ופסולת	32
32-34	מערכות השמל וטלפונים	33
34	מים והידרנטים	34
34	ביוב ושפכים	35
34-35	תנאים למתן היתר בניה	36
36	עתיקות	37
36	הפקעה	38
36	חלוקה חדשה ורישום	39
36	היטל השבחה	40

כתב הסבר המתאר את עקרונות התכנון:

השכונה החדשה מהווה את הכניסה לעיר יקנעם עלית מהמערב, היא מתוכננת כיחידה חברתית אוטונומית, ובעלת אופי ארכיטקטוני יחודי, אבל מותאמת לאופיה הארכיטקטוני של העיר הקיימת, שתוארה ונבצדק ע"י ראש המועצה ומהנדס העיר כ"עיר ירוקה". האופי הזה הושג ע"י תכנון של שטח פתוח צבורי מתמשך אשר מקשר 5 תת שכונות ביחד ומשרת את הצרכים של התושבים של כל אחד מתת השכונות באופן אינדיבידואלי.

האיכות האורבנית של העיר חשובה באותה מידה. וזה הושג ע"י יצירת מוקד מרכזי חזק בעל יעוד מגוון - מוסדות ציבור, מסחר, ככר עירונית וגן מרכזי מוקף בנייני מגורים. מרכז זה ממוקם כדי לשרת גם את השכונה הצמודה במזרח, ובעיקר את המגורים צמודי הקרקע, אשר בה חסרו כמה מן הפונקציות הנ"ל.

מוקד קטן יותר של מוסדות ומסחר נמצא באיזור המערבי של השכונה, הכולל מינימרקט, ב"ס יסודי, מעון יום וגני ילדים.

בית הכנסת הראשי ממוקם במרכז השכונה בכניסה הראשית לפארק המוביל לעיר יקנעם. עוד 2 בתי כנסת קטנים נמצאים במזרח ובמערב השכונה.

פיתחנו מכתב רחב של טיפוסים בתי מגורים לשרת תושבים בטווח סוציו-כלכלי רחב וגם בניינים, אשר הותאמו ברגישות לטופוגרפיה המיוחדת של אתר עשיר באלמנטים גיאוגרפיים ומבטים מרהיבים לנוף הסובב.

בתכנון של רשת התחבורה השכונתית הושם דגש מיוחד ל:

- (1) תוואי לתחבורה ציבורית אשר משרתת את כלל תושבי השכונה.
- (2) כבישי גישה אשר משרתים במיוחד מבניים קטנים של בתי מגורים, מתוכננים על מנת להגביל אותם לרכב של תושבי המבנה בלבד, בכדי להשיג דרגה גבוהה של בטיחות להולכי רגל.
- (3) החניה מתוכננת לפי תקן - 1,3 ליחידת-דירה, וממוקמת בתוך כל מגרש בנפרד ורק חניה לאורחים נמצאת לאורך הכבישים. חניה תת-קרקעית מתוכננת ל-3 קבוצות של מבנים רכי קומות, כמו כן למספר של בנייני מגורים נוספים בצפיפות גבוהה.

בכל המקרים החניה מתוכננת לחדירת אור ואיורור טבעי. כל אלה וביחד עם שטחי חניה מתוכננים בקפידה לכל יתר הבניינים, יוצרים שכונה, אשר לא נשלטת חזותית ע"י שטחי חניה רחבים ומכוערים מצד אחד, ומאידך מעניקה גישה נוחה למגורים לבעלי הרכב.

מספר של פונקציות כלל עירוניות נכללות בשכונה.

- (1) מגרש לבריכת שחיה המתמשכת לאורך הכביש הכלל עירוני (כביש הוואדי).
- (2) לאורך הגבול הצפוני של השכונה - פארק עירוני לינארי. מפריד בין השכונה ויער יקנעם, אשר תוכנן לפי נושא חינוכי בוטאני - מבחר רחב של עצים וצמחים מקומיים המעניק תערוכה רב עונתית, השטח כולל איזורים ומתקנים לנופש ורגיעה סביב הכניסות ליער יקנעם המשתרע במורד לתוך וואדי מילק עם מבטים מרהיבים לנוף מסביב ל"מוחרקה".

במשך תכנון השכונה הבאנו בחשבון את השינויים העתידיים בסגנון העבודה, כאשר ביתם של התושבים הופך לאט לאט להיות גם מקום עבודתם. בתכנון הבתים הושם דגש על כניסות נפרדות לחדר עבודה הצמוד לדירה, או לשטח בקומת הקרקע של הבניין, אשר מיועד לשימוש של חדרי עבודה לדיירי הבית, וכן פותחה קונספציה חברתית חדשה של "מרכז טלקומוניקציה שכונתי", שהוא מרכז למפגש מקצועי וחברתי לעובדים בבית.

ולסיכום: יש לומר ששכונה זו תוכננה בראש וראשונה למען אלה שיגורו בה. בכניסה הראשית לשכונה נמצא המתנ"ס ואלמנט ארכיטקטוני דומיננטי של הבניין - אולם אסיפות עגול המשרת בין היתר את ישיבות מנהלת השכונה. האלמנט הזה לא רק מסמל ארכיטקטונית את הכניסה-הראשית, אלא, גם את החשיבות של "הכבוד האזרחי" של תושבי השכונה - הגורם העיקרי ביצור איכות גבוהה של חיי עיר.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי מחוז חיפה

יקנעם עלית - שכונת שער הגיא

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ג/210 ב"מ מחוז חיפה, יקנעם עלית שכונת שער הגיא 44 יחידות דיור

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 37 דפי הוראות בכתב, תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 וכן 12 נספחים מנחים ושני נספחים מחייבים כמפורט להלן:
- א. נספח מס' 1 - תכנית מפתח ובינוני ערוך בק.מ. 1:1000 (1 גיל').
- ב. נספח מס' 2 - תכנית בינוני ופיתוח מוקדמת ערוך בק.מ. 1:1000 (1 גיל', 6 דפי פרטים מצורפים לחוברת תקנון).
- ג. נספח מס' 3 - התכים טיפוסיים ערוך בק.מ. 1:1000 (1 גיל').
- ד. נספח מס' 4 - חוברת טיפוסי בנינים ערוך בק.מ. 1:1000 (3 דפים מצורפים לחוברת תקנון).
- ה. נספח מס' 5 - תכנית כבישים וניקוז ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל').
- ו. נספח מס' 6 - תכנית מערכת כבישים, הנייה והולכי רגל ערוך בק.מ. 1:2000 (1 גיל').
- ז. נספח מס' 7 - התכים לתאום תשתית (3 דפים מצורפים לחוברת תקנון).
- ח. נספח מס' 8 - תכנית ביוכ ומים ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל').
- ט. נספח מס' 9 - תכנית חשמל, תקשורת ותאורת כבישים ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל').
- י. נספח מס' 10 - בוטל
- יא. נספח מס' 11 - תכנית תנועה ערוך בק.מ. 1:2500 (1 גיל'). נספח זה מחייב.
- יב. נספח מס' 12 - תכנית מתחמים (1 דף מצורף לחוברת תקנון) נספח זה מחייב.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית והתשריט לבין נספחי התכנית יקבע האמור בהוראות התכנית והתשריט.

3. גבול התכנית: הקו הכחול הרציף בתשריט הוא גבול התכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/1142 ב"מ מחוז חיפה. שינוי לתכנית ג 400 המאושרת. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת.
5. מקום התכנית: יקנעם עלית, נפה יזרעאל. שטח מדרום ליער יקנעם, ממערב לאתר "רמות-יקנעם", ממזרח ומצפון לדרך איזורית מס' 672.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד. 580 מיקוד: 17105 טל': 06-6558211 פקס: 06-5605210
7. יוזמי ומנישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה שר' הפלג"ס 15, חיפה 33095 טל': 03-8630666 פקס: 04-8630698
8. עורכי התכנית: משרד דוד בסט, אדריכלים ומתכנני ערים דוד בסט זהר בסט אהוד בסט רח' קפלנסקי 49, תל-גנים, גבעתיים 53605 טל': 03-5719302 פקס: 03-5718891
9. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11070 - חלקי חלקות: 67, 12-16, 20 גוש 11834 - חלקי חלקות: 20, 12-16 גוש 11835 - חלקי חלקות: 35, 3-1
10. שטח התכנית: כ- 44 דונם. המדידה בוצעה באופן גרפי.

06-5605210

03-8630666

מחוז צפון  
משרד מקרקעי ישראל

מחוז צפון

מחוז צפון

מחוז צפון

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו מרוסק שחור קטן מצומצם	גבול התכנית במחוז צפון
קו מרוסק שחור	גבול בין מחוז חיפה ומחוז הצפון
קו, נקודה, קו - בצבע כחול	גבול שיפוט של יקנעם עלית
קו מרוסק צפוף בצבע צהוב	גבול בין ו.מ. מבוא העמקים לו.מ. יזרעאלים
קו נקודה מרוסק קטן בצבע תכלת	גבול תכנית קיימת
קו מרוסק דק בצבע שחור	קוי בניין
<del>שטח צבוע בצבע חול</del>	<del>דרך קיימת ו/או מאושרת</del>
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום	דרך משולבת
מספר ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
מספר ברבעים הצדדים של העגול	קו בנין לדרך
מספר ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב תחום בקו חום	אזור מגורים ד'
שטח צבוע צהוב תחום בקו חום	אזור מגורים מיוחד
פסים אלכסוניים חומים	
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
קוים אלכסוניים לבן ירוק לסרוגין	שטח חקלאי
קו מרוסק בצבע חום אדום	קולונדה (סטווין)
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
שטח צבוע כתום תחום בקו חום	שטח למשרדים ומבני רווחה
שטח צבוע חום	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע חום עם פסים	שטח רזרבי לבניין ציבורי
אלכסוניים שחורים	
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע טורקוז עם פסים	דרך להולכי רגל
אלכסוניים גרוקים	
שטח צבוע ירוק בהיר	פארק כלל-עירוני
שטח צבוע ברוק זית	שטח טבעי כולל יער
פסים אלכסוניים בצבע צהוב	שטח לתכנון בעתיד
ולבן לסירוגין	
קווים אלכסוניים בצבע שחור	זכות מעבר
קו עם משולשים בצבע שחור	גבול גוש
קו ומספק בצבע ירוק דק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ומספק בצבע שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
עגול ומספר בתוכו בצבע שחור	מספר יחידות דיון
מתומן ומספר בתוכו בצבע שחור	מספר מקומות חניה
קו, נקודה, קו - בצבע אדום	קו חשמל קיים
קו מרוסק דק בצבע שחור	אתר עתיקות
קו מרוסק עבה בצבע אדום	

משרד הפנים  
 מנהל תכנון ובנייה  
 ירושלים

		פזבלת עמפחיים		
העמח ב-%	עמח מוצע ב-ד'	העמח ב-%	עמח קיים ב-ד'	היעוד
14.30	6.245	---	---	מגורים ג'
0.25	0.110	---	---	מגורים ד'
0.55	0.230	---	---	מבני ציבור
1.30	0.565	---	---	עצפ אינפנטיבי
76.80	33.417	---	---	פארק עירוני
6.80	2.973	---	---	דרך
---	---	100.00%	43.540	חקלאי
100.0%	43.540	100.00%	43.540	סה"כ

העמח ב-%	עמח מוצע ב-ד'
14.30	6.245
0.25	0.110
0.55	0.230
1.30	0.565
76.80	33.417
6.80	2.973
---	---
100.0%	43.540



12.1 מטרות התכנית: 12.1 איחוד וחלוקה מחדש, מגורים משודרים ושרותי רווחה, בנייני ציבור, איזור מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק כלל-עירוני, שטחים טבעיים הכוללים ייעור, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטח לתכנון בעתיד.

12.2 שינוי יעוד שטח מסטח חקלאי, לשכונת מגורים הכוללת יעודים שונים המפורטים בתכנית.

12.3 קביעת הוראות בניה ליעודים השונים.

12.4 קביעת התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.

12.5 קביעת פתרונות לתנועה וחניה.

13. הקלה: כל תוספת יחידות דיור מעבר למצויין בתכנית זו תהיה תוך התאמה של מערכות התשתית והשרותים הציבוריים (גני ילדים, מעונות, בתי ספר וכו') עפ"י התקן ובהתאם לחוק. תוספת יחידות דיור בבניין תחייב ביצוע כל החניה תת קרקעית באותו בניין. כל הקלה המותרת עפ"י החוק ותקנות התכנון והבניה תהיה באישור הועדה המקומית ותצויין על גבי הבקשה להיתר.

14. הגדרות ופרוש מונחים: בתכנית זו תהנה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידי:

14.1 מתחם:

יחידת קרקע הכוללת מגרש אחד או יותר כמסומן בנספח מס' 12 - תכנית מתחמים. מתחם יוכל לכלול בגבולותיו קבוצות מגרשים, דרכים ושטחי ציבור אחרים אשר יהוו מתחמי בניה רצופים.

14.2 מגרש רורבי:

שטח קרקע המיועד לבנייני ציבור שטרם נקבעו לו הוראות בינוי ופיתוח.

14.3 מפלסיה-0.00±:

קומת ה-0.00± של בניין כמודגם בנספח מס' 2 המפלסים המצוינים בנספחי הבינוי הינם מנחים בלבד וניתן לשנותם בעת התכנון המפורט באישור מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.

14.4 קו בניין:

במקומות שיש הפניה מפורשת לסעיף זה.  
לפחות 80% מאורך חזית הבניין הקדמית חייבת להבנות בקו  
הבניין הקדמי וגם בחלק הנבנה בקו הבניין הקדמי ניתן לבנות  
בקו בניין קדמי גדול יותר עד 1 מ' לכל היותר לתוך תחום  
המגרש, מעבר לרשום בתשריט ובטבלאות זכויות הבניה.

14.5 קולונדה (סטווין):

מעבר מקורה לאורך חזית הבניין הפתוח לחזית הקדמית.

14.6 ועדה מקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה מכוא העמקים.

15. שימוש בקרקע  
באיזורים:

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור מאזורי התכנית  
לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת והמותרת באזור שבו  
נמצאים הקרקע או הבנין.

15.1 אזור מגורים: באזור מגורים בנוסף למגורים תותר  
פעילות מקצועית של הדיירים בתוך בניין המגורים  
בתנאים הבאים:

- א. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד  
לדירות המגורים ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.
- ב. השטחים המיועדים לפעילות מקצועית בתוך הדירות יותרו  
אך ורק בדירות עם כניסות ישירות מבחוץ, בתנאים  
הבאים:

1. השטח המיועד לפעילות זו לא יעלה על 20 מ"ר.
2. הכניסה לשטח המיועד לפעילות זו תהיה נפרדת  
מהכניסה ליחידת הדיור.

ג. לכל יתר הדירות שאין להן כניסות ישירות מבחוץ,  
יותר ריכוז של שטחים המיועדים לפעילות מקצועית  
בחלל משותף בקומת הכניסה של הבנין ו/או בקומה  
התת-קרקעית.

ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם  
לתכנית שילוט שתוכן על ידי הרשות המקומית.

15.1.1 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים  
מגורים א': נמוכים עד 3 קומות כאשר לכל יחידת דיור  
כניסה ישירה וגינה פרטית.

15.1.2 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים  
מגורים ב': בעלי 4-7 קומות מעל פני הקרקע הסופיים.  
לרוב הגדול של יחידות הדיור כניסות  
ישירות, ליחידות דיור הצמודות לקרקע  
מצורפות גינות פרטיות. ליחידות דיור  
בקומות העליונות מרפסות גג.

15.1.3 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים  
מגורים ג': עד 4 קומות מעל פני הקרקע הסופיים.  
לרוב יחידות הדיור כניסות משותפות.  
ליחידות הדיור הצמודות לקרקע גינות  
פרטיות.  
ליחידות דיור בקומות העליונות מרפסות  
גג.

15.1.4 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים  
מגורים ד': מדורגים בעלי 5-8 קומות מעל למפלס הדרכים  
הסמוכות, כאשר להקב הגדול של יחידות  
דיור מרפסת גג או חצר פרטית.  
לרוב יחידות הדיור כניסות משותפות  
מהחצרות הפנימיות.  
ליחידות הדיור הצמודות לקרקע כניסות  
ישירות וגינות פרטיות.

15.1.5 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים  
מגורים  
מיוחד: עד לגובה 6 קומות, מעל מפלס הכביש  
כל מבנה מורכב משלושה בניינים.  
הבניינים מצורפים יחד ע"י חצר משותפת  
וחניה תת קרקעית. ליחידות הדיור הצמודות  
לקרקע כניסות ישירות וגינות פרטיות.

ההוראות שבסעיף זה חלות על כל בניה למגורים שבתחום התכנית. בנוסף חלות הוראות בניה מיוחדות על טיפוס הבניה השונים המיועדים למגורים, הכל לפי האמור בהוראות תכנית זו, טבלאות הוראות הבניה וכרוגמת המתואר בנספחים.

16. הוראות  
כלליות  
לאזורי  
מגורים:

16.1 שינוי חלוקה

יותר שינוי בחלוקת המשנה של מתחם עד 10% מגודל שטח המגרש, הבניה ומספר יח"ד, ובלבד שתשמרנה הוראות הבניה דרישות החוק ואופי הבינוי הכללי, כמודגם בנספח 2, 3, 4. אין לשנות את סה"כ יחידות הדיור, שטחי הבניה ומספר הבניינים הכולל בכל מתחם.

16.2 גובה בניינים:

גובה הבניינים יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 18 דלהלן וכמודגם בנספחים 2, 3, 4. גובה כל קומת מגורים הוא עד 3.20 מ' ברוטו.

16.3 מרתפים:

יותר הקמת מרתפים, גובהם נטו לא יעלה על 2.30 מ' ומפלס תיקרתם לא יעלה על 0.70 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

16.4 מסד:

לא תותר הקמת מסד הבולט מעל 1.00 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים אליו אלא לצורך חניה תת-קרקעית.

16.5 קומה מפולשת:

לא תותר סגירת קומה מפולשת, גובהה יהיה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה אך לא יותר מ-4.60 מ'.

16.6 מרפסת גג:

שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניין ישמשו כמרפסת גגותיהם ירוצפו ויגוננו ויכללו בבקשה להיתר בניה עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה 3.00 מ'. תותר הקמת פרגולות פתוחות עשויות עץ או פלדה בתנאי שהפתרון האדריכלי יהיה אחיד לכל בניין או קבוצת בניינים ויצורף לבקשה להיתר הבניה. מרפסת כנ"ל לא תכללנה, לא תחושבנה במניין שטחי הבניה.

16.7 מרפסות זיזיות:

מרפסות יהיו זיזיות בלבד והן לא תכלוטנה יותר מ-2.00 מ' מקיר חזית הבניין.

16.8 גגות:

גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי גוף. גג חדר המדרגות והמעלית יהיה שטוח ותותר עליו התקנת מתקן סולרי לפי סעיף 16.11. גגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג יכוסו בחצץ או בריצוף. גגות משופעים יבנו בשיפוע שלא יותר מ-40%. יותר שימוש בחלף הגג המשופע לצורך מגורים ובלבד שתשמרנה הוראות הכניה ודרישות החוק. תותר פתיחת חלונות בקירות חלף הגג רק במקביל ובמישור השיפוע. כיוון שיפוע הגג בהתאם למודגם בנספח 4 ולמפורט בהוראות לכל אזור מגורים ומתחם.

16.9 קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמצויין על גבי התשריט ועל פי המצויין בהוראות בניה וטבלאות הוראות הבניה. במקרה של אי התאמה בין קו בניין ברוזטה שבתשריט לבין קו בניין המסומן בתשריט או הכתוב בתקנון יקבע קווי הבניין המחמיר יותר.

16.10 קו בניין קידמי:

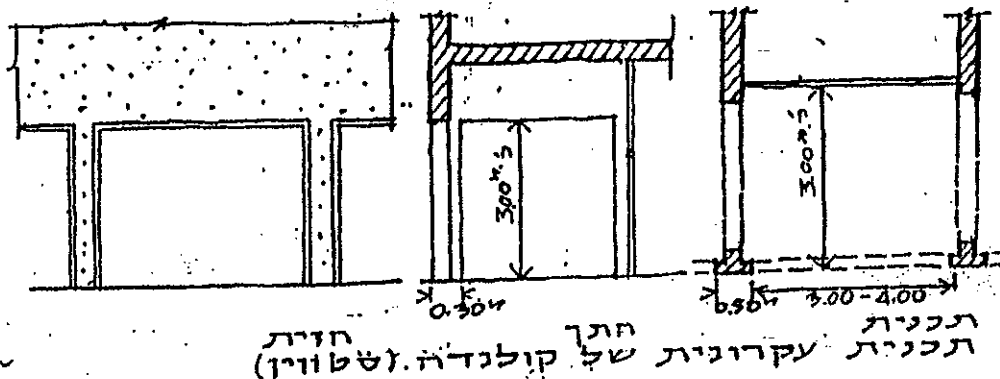
במקום שצויין במפורש קו בניין קידמי הוא מחייב, כמצויין בתשריט, בטבלאות ובסעיף 14.4 וכמודגם בנספח 4,2.

16.11 קולטי שמש ודודי שמש:

קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגאני מהבניין או בצמוד למישור הגג בגג משופע. ככל הבנינים יוסתרו הדודים בחלף הגג בגג משופע או בתוך הבניין. לא תותר הצבת דודים על גגות המבנים.

16.12 קולונדה (סטרויון):

אופי החזית הפתוחה של הקולונדה יהיה של פתחים בקיר החיצוני של הבניין.  
גובה מרבי של הפתחים יהיה כ-3.00 מ', עומקה 3.00 מ', ורוחבה יהיה בין 3.00-4.00 מ'. רוחב העמוד במישור החזית יהיה כ-0.50 מ' ועומקו כ-0.30 מ'.  
הקולונדה תבנה מחמרי גמר קשיחים ועמידים על פי הוראות הבנייה של המבנה בו היא תבנה ותוך התאמה עם קולונדות סמוכות.



16.13 צנרות לבניין:

כל צנרת בבניין (כגון: צנרות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית בלבד.  
תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

16.14 מסתורי כביסה:

מסתורי הכביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים מלבד פלסטיק שיותאמו לחומרי הבנייה של החזית כולה וישתלבו בה פרטי הביצוע יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

16.15 מזגנים:

לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.  
חובה להתקין בידוד נגד רעש למזגנים וצנרת נסתרת לניקוז מים עיבוי.

16.16 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא במידה ותותקן אנטנה שכונתית, תהיה הצנרת תת-קרקעית.

16.17 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר במרווחים מלבד:  
א. באזור למגורים א' יותר לבנות מוטף כמפורט בהוראות  
הבניה בסעיף 17.1 פרט למגרשים 1/4, 1/2,  
22/128, 22/130.  
ב. יותר קירוי חניה כמפורט בהוראות הבניה.

16.18 חומרי גמר וציפוי חיצוני:

במתחמים: 1, 3, 3, 3, 3, 4, 4, 4, 14, 15, 16, 19, 20, 20, א+ב,  
22, 30, 31 יהיו חמרי הגמר והציפוי החיצוני של המבנים  
מטיח דקורטיבי עמיד ברקמה גסה. יותר שימוש בטיח  
ברקמה עדינה או בטיח חלק עד 20% משטח הקירות החיצוני.  
בשאר המתחמים יהיו חמר הגמר והציפוי החיצוני אבן,  
זכוכית, לוחות מתכת וקרמיקה באריחים.  
בשילוב עם חומרים אלה ניתן להשתמש בטיח חלק או מותו  
ברקמה עדינה על בסיס אקרילי, עד למכסימום של 20%  
מסה"כ שטח קירות החוץ. לא יותר השימוש בבטון גלוי,  
כל חמרי הגמר יהיו באישור מהנדס המועצה המקומית.

16.19 גגות משופעים:

הגגות המשופעים יהיו רעפים, אדומים בגוון אחיד  
בכל מתחם פרט למתחמים 2, 13, 21, 27 בו יהיו הגגות  
המשופעים עשויים נחושת.

16.20 פתחים:

חלונות, דלתות ותריסים יהיו מעץ, פלדה, אלומיניום,  
מגלון (אנודיז) או צבוע בתנור. ה  
לא יותרו ארגוני תריסי גלילה חיצוניים.

16.21 ספי מעקות וחלונות:

לכל החלונות והמעקות יהיו ספים עשויים מאבן נסורה  
מלוטשת בעובי מינימלי של 2 ס"מ עם אף מים ויבלטו  
מפני חמר הציפוי של הקיר 3.5 ס"מ מינימום.  
אלטרנטיבה שונה לספי מעקות וחלונות תינתן באישור  
מהנדס המועצה המקומית, ותפורט בבקשה להיתר בניה.

**16.22 עמודי תאורה:**

לא תותר הקמת עמודי תאורה על הבניינים. כל גופי התאורה על הבניינים יהיו צמודים לקירות הבניין.

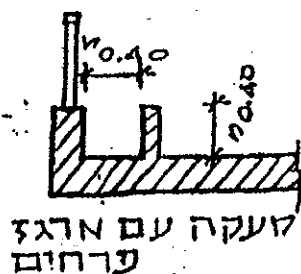
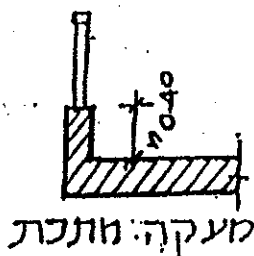
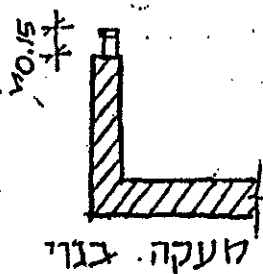
**16.23 מעקות מרפסות:**

מעקות מרפסות יהיו מ-3 סוגים עקרוניים:

א. מעקה בנוי - על פי התקן עם צינור אחד עליון כ-0.15 מ' מעל פני המעקה.

ב. מעקה מתכת - מעקה מתכת על פי תקן על גבי סף בנוי בגובה של כ-0.40 מ'.

ג. מעקה עם ארגז פרחים - על פי התקן בתוספת ארגז פרחים ברוחב מינימלי של כ-0.40 מ'. במרפסת גג בצד שפונה למרפסת שמתחתיה יהיה מעקה כנ"ל.



**16.24 מרחב מוגן:**

חלון הפלדה של מרחב מוגן יהיה חלון נגרר לתוך הקיר בלבד עפ"י תקנות הג"א.

**16.25 סורגים:**

סורגים יהיו עפ"י התקן, במקביל לפני הקיר ולא יובלטו יותר מ-10 ס"מ כלפי חוץ מפני הקיר.



17.1 הוראות 17.1 לאזורי  
מגורים  
וטיפוס  
בניינים

אזור מגורים ג' במתחם 6א ו-8 - טיפוס ה:  
הבניין יבנה משני אגפים הניצבים אחד לשני בצורת "ד".  
חתך הבניין מדורג.  
גג הקומה העליונה יהיה דו שיפועי: שיפוע אחד יורד  
לכיוון מרפסת הגג השני לכיוון הנגדי.  
בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט,  
בטבלה ובסעיף 14.4.  
הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.2 אזור מגורים ד' במתחם 7 טיפוס א:

הבניין יבנה בצורת "ח" שחלקו הפתוח פונה לצד האחורי.  
הבניין מדורג בכיוון שיפוע הקרקע וסביב חצר פנימית,  
שדרכה יהיו הכניסות לדירות.  
שטחה של החצר הפנימית לא יפחת מ-450 מ"ר ורובו יהיה  
מגונן (לא מרוצף), משותף לכל בעלי הזכויות שבמגרש  
ואחזקתו תחול עליהם.  
קומת הקרקע של החזית הקדמית תהיה מפולשת ותשמש לחניה  
ולכניסת הולכי רגל לחצר הפנימית. הדירות העליונות  
בחזית הקדמית יהיו בשתי קומות (דופלקס).  
גג הקומה העליונה יהיה דו שיפועי: שיפוע אחד יורד  
לכיוון הרחוב והשני לכיוון הנגדי.  
בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט,  
בטבלה ובסעיף 14.4.  
הכל כמודגם בנספחים 4,2.

מרווחים מינימליים במטרים					גובה מעל פני הקרקע	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי					מספר מבנים למגרש	מספר יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבני ומגרש	
קדמי		צדדי		אחורי		סה"כ מספר קומות	מתחת למפלס ה- +0.00	מעל למפלס ה- +0.00		שטחי שירות למגרש במ"ר					שטח עיקרי למגרש במ"ר
ש	י	ש	י					ש	ק						
18	18	3	9	5	12.8	4	-	100%	4	134.4	257.96	1	11	723	16/53 ***
5	5	4	33	5	12.8	4	-	100%	4	400	765	1	11	1939	8/57
17	5	4	4	5	12.8	4	-	100%	4	400	765	1	11	1704	8/58
5	17	4	4	5	12.8	4	-	100%	4	350	765	1	11	1878	8/59

\* לפי המסומן בתשריט  
\*\*\* מגרש 16/53 - שטח המגרש בטבלה זו הוא חלקו של המגרש במחוז חיפה, חלקו השני של המגרש נמצא בתכנית המשלימה במחוז צפון.

ייעוד: אזור מגורים ד'

מרווחים מינימליים במטרים					גובה מעל פני הקרקע	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי					מספר מבנים למגרש	מספר יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבני ומגרש		
קדמי		צדדי		אחורי		סה"כ מספר קומות	מתחת למפלס ה- +0.00	מעל למפלס ה- +0.00		שטחי שירות למגרש במ"ר					שטח עיקרי למגרש במ"ר	
ש	י	ש	י					ש	ק							ש
5	5	5	5	5	22.4	7	25%	2	75%	5	60	98	1	32	110	7/54 ***

\*\*\* מגרש 7/54 - שטח המגרש בטבלה זו הוא חלקו של המגרש במחוז חיפה, חלקו השני של המגרש נמצא בתכנית המשלימה במחוז צפון.

הערות לטבלאות:

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחזתרים) תשנ"ב 1992, לרבות השינוי לח שאושרו מזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בניה בין המפלסים שמעל גובה +0.00 למפלסים שמתחת לגובה +0.00 באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבניה וישמרו הוראות הבניה.
- גובה +0.00 הוא כמודגם בנספח ביוני ופיתוח מסי 2.
- ל- ימין ש-שמאל כאשר מביטים אל חזית הבניין מהכביש.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחם הסופי יקבע ע"י מרדד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה החדשה.
- גובה הבנין נמדד מעל פני הקרקע ואינו כולל גגות משופעים, חזירי יציאה לגג, מעקות ומתקנים על הגג.
- אחוז (%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת +0.00 מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה ולא משטח המגרש.

19. שלב ביצוע: שני שלבים לפיתוח השכונה

19.1 בשלב א' יפותחו עד 800 יח"ד

19.2 בשלב ב' יפותחו יתרת יח"ד. תנאי לפיתוח שלב ב' הינו אישור לתוכנית שדרוג המט"ש ותחילת עבודות ביצועו

20. הוראות כלליות למבני ציבור מסחר ומוסדות:
- 20.1 ההוראות שבסעיף זה חלות על כל מבני הציבור, המסחר והמוסדות. בנוסף חלות הוראות בניה מיוחדות למבנים השונים. הכל לפי המתואר בהוראות תכנית זו וכדוגמת המתואר בנספחי הבינוי מס' 2, 3, 4.
- 20.2 כל ההוראות החלות על מרתפים, מסד, קומה מפולשת, מרפסת גג, מרפסות קו בניין, קולטן שמש, צנרת לבניין, מזגנים, אנטנות טלוויזיה ורדיו, קולונדה (סטווין) חלונות מרחב מוגן יהיו כמו בהוראות כלליות למגורים, סעיף מס' 16.
- 20.3 שילוט על קירות חיצוניים - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם לתכנית השילוט העירונית ו/או חוק עזר עירוני. תיכנוני ומיקמו יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 20.4 במבנים גדולים כגון: בתי-ספר, מתנ"ס, מוסדות, בית-כנסת מרכזי, מרפאה ודיוור מוגן, ציפוי הקירות יהיה מאבן נסורה ומלוטשת בפלטות מלבניות גדולות. רוב הפלטות יהיו בגודל מינימלי של 0.50 מ"ר. הפלטות יורכבו בשיטה יבשה בקוים אופקיים עם ההדגשה של התפריט האופקיים ביחס לתפרים האנכיים. יותר שימוש של קרמיקה באריחים ו/או זכוכית ו/או מתכת עד 20% של שטח הקירות החיצוני.
- 20.5 במבנים קטנים כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדון קשישים, בתי כנסת קטנים וכן בתחנות טרנספורמציה יבנו הקירות מלבני סיליקט בבניה נקיה, או אבן בעיבוד עדין (מטבא). יותר שימוש בטיח חלק עד 20% משטח הקירות החיצוני.
- 20.6 במרכזים מסחריים, בריכת שחיה ומהכו טלקומוניקציה שכונתי, יצופו הקירות החיצוניים במתכת ו/או זכוכית ו/או באבן נסורה בהתאם להוראות מבנים גדולים בסעיף מס' 20.4.
- 20.7 גגות:  
גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג, יבוצע כיסוי הגג בחצץ או ריצוף. גגות משופעים יצופו מתכת. כיוון שיפוע הגג כמודגם בנספח 4 וכמפורט בהוראות לכל מגרש.

**20.8 פתרונות הצללה:**

לכל הפתחים בבניין יהיו פתרונות הצללה.

**20.9 סורגים:**

לכל הפתחים בבניין שידרשו, יתכננו סורגים.

**23. שטח**

**לבנייני**

**ציבור**

23.1 השימושים המותרים, שטחי הבניה המירביים ומספר

קומות מירבי, יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 23.8 להלן.

23.2 הועדה המקומית תהא רשאית לצרף במגרש אחד כמה

שימושים של בנייני ציבור.

23.3 במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ניתן יהיה להקים

מבני עזר כגון: מרכזונים לחלוקת דואר באישור

הועדה המקומית.

**23.8 טבלת הוראות בנייה ייעוד מבני ציבור**

מינימליים	מרווחים במטרים			גובה במטרים מעל פני חקרקע	מסי קומות מירבי ואחוזי בניה				שטח בניה מירבי במ"ר		שטח המגרש במ"ר	שימושים מותרים	מספר מגרש
	אחורי	צדדי	קדמי		מתחת לקומת ה-0.00+		שרות	עיקרי	מעל קומת ה-0.00+				
					שטח	ק			שטח	ק			
0	3	3	0	8	-	-	100%	2	12	60	230	גן ילדים	13 ***

\*\*\* מגרש 13 - שטח המגרש בטבלה זו הוא חלקו של המגרש במחוז חיפה, חלקו השני של המגרש נמצא בתכנית המשלימה במחוז צפון.

**הערות לטבלאות:**

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתורים) תשנ"ב 1992, לרבות השינוי לה שאושר מוזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בניה בין המפלסים שמעל לגובה למפלסים שמתחת לגובה +0.00 באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו כך כל אחוזי הבניה ושמרו הוראות הבנייה.
- גובה +0.00 הוא כמודגם בגרסה ביטוי ופיתוח מס' 2.
- י-ימין ש-שמאל כאשר מביטים אל חזית הבניין מהכביש.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחם הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה החדשה.
- גובה הבניין נמדד מעל פני חקרקע ואינו כולל גגות משופעים, חדרי יציאה לגג, מעקות ומתקנים על הגג.
- ז. אחוז (%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת +0.00 מתחיל לאחוז מסך כל שטח הבניה, ולא משטח המגרש.

24. שטח ציבורי

פתוח:

24.1 המגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות שכונתיות, גינות משחקים, מעברים להולכי רגל וכדומה, שיושלמו עם גמר איכלוס הבניינים הסמוכים.

24.2 הוראות כלליות לשטחים ציבוריים פתוחים:

בשטח זה תותר בניית מקלטים, מבני שירות, פרגולות, מחסני תחזוקת גן, מרכזונים לחלוקת דואר, מתקנים הנדסיים שונים כגון: בריכת אגירה, מבני שנאים ותשתיות תת-קרקעיות בתנאי, שהוגשה תכנית בינוי מפורטת שנעשתה בתאום עם אדריכל נוף ואושרה ע"י הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית, בכל מקרה סה"כ שטח המבנים מעל פני הקרקע לא יהיה יותר מ-5% משטח המגרש או 100 מ"ר - הנמוך שבין השניים, או אם צויין במפורש אחרת. המתקנים ו/או הבניינים ישולבו במידת האפשר בנוף ובשימושי השטח.

במגרש מסי' 2, ש-7, 11, ש-13, 14 תותר הקמת פרגולות עשויות מעץ או פלדה בתנאי שהפתרון האדריכלי יתואם ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.

ציור יחידים

תוכנית

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

מ"ר

25. פארק כלל-  
עירוני:

25.1 מגרשים פא פב פג מיועדים לפארק כלל-עירוני הכולל  
גן בוטני חקלאי לימודי, לשימוש תלמידי בית-הספר ותושבי  
יקנעם, מועדון נוער, אמפיתאטרון קטן, גינות משחקים,  
מצפורים, חניה לבאי הפארק, מעברים להולכי רגל וכו'.

25.2 הוראות לפארק כלל-עירוני:

25.2.1 הוראות פיתוח כלליות לשצ"פ בסעיף 24.2.

25.2.2 תותר הקמת מבני עזר לגן הבוטני כגון: חממה,  
משרד, כיתות לימוד ומחסן. כמפורט בטבלת הזכויות.

25.3.3 תותר הקמת מבנה שרותים ציבוריים ומבנה לבית-קפה  
כמפורט בטבלת הזכויות.

25.3.4 תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם להוראות הנ"ל  
ולהוראות פיתוח ונוף סעיף 29 וכמודגם בנספח  
בינוי ופיתוח מס' 2. התכנית תבוצע ע"י הרשות  
המקומית באישור הועדה המקומית.

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבנים מירבי למגרש	יעוד	שטח בנייה מירבי ומספר קומות מירבי			מרווחים מינימליים במטרים לכל הצדדים
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר	סה"כ גובה במטרים מעל פני הקרקע	
פא ***	32,346	5	חממה	522	58	7	
		2	כיתות לימוד	232	58	6	
		2	מוסון	116	-	3.5	
		1	בית קפה	66	12	6	
		1	שרותים	29	-	3.5	

\*\*\*פא - שטח המגרש המצויין בטבלה זו הוא חלקו של שטח הגן הבוטני במחוז חיפה, חלקו השני נמצא בתכנית המשלימה במחוז צפון (פב).

הערות לטבלאות :

- א. שטחי הבנייה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות וביהתרים) תשנ"ב 1992, לרבות השינויים שאושרו מומן לומן.
- ב. ניתן להעביר אחוזי בנייה מהמפלסים שמעל לגובה  $-0.00$  למפלסים שמתחת לגובה  $+0.00$  באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבנייה וישמרו חוראות הבנייה.
- ג. שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחים הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה.

7

26. שטח טבעי

26.1 מגרש 20,10 הם שטח ציבורי, תותר פריצת דרכי עפר, אחזקה טיפול במצפורי נוף, טיפול בחורש ושימושי נופש מסויימים שאין בהם חניה, על פי תכנית שתוגש לרשויות התכנון.

26.2 בשטח זה-לא ישפכו כל שפכי עפר מעבודות פיתוח באיזורים שכנים ולא פסולת מכל סוג שהיא.

26.3 טיפוח הצמחיה הטבעית או היעור באזור זה יהיו רק בהסכמת ובהנחיית הרשות המקומית.

26.4 שטח זה יפותח בהתאם להתקדמות העבודה במתחמי המגורים הגובלים-כחלק בלתי נפרד של הבינוי והפיתוח. התכנון יכלול את כל פרטי הפיתוח לפי דרישות הועדה המקומית.



27. זכות מעבר  
לציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ברקע הם מעברים להולכי רגל ללא מגבלת זמן ושימוש הציבור. לאבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. רוחב זכות המעבר יהיה כמסומן בתשריט וכמודגם בנספח מס' 2.  
ביצוע ואחזקת השטחים עם זכות מעבר לציבור הוא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

28. דרך  
להולכי רגל:

28.1 המגרשים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע טורקיז וירוק הם שטחים למעבר ציבורי ונועדו לאפשר מעבר להולכי רגל, תשתיות ותותר בהם הקמת פרגולות.

28.2 מגרש 30 מהווה ככר כניסה למבני הציבור במגרשים צ10, צ11, צ12 וקשר עם מגרש ש11. תותר כניסת רכב חרום ושירות למגרש ש30 והיא תתוכנן בצורה שתאפשר זאת כמודגם בנספח 2.

29. הוראות  
פיתוח  
וגוף:

29.1 תכנית גוף ופיתוח:

תכנית גוף ופיתוח של מגרשים ומתחמים תוכן ותוגש לוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הבינוי והמבנים. תכנית המגרש תהיה בקנה מידה של 1:250, ותכנית המתחם תהיה בק.מ. 1:500 ותכלול את כל המבנים, הקירות, החומרים, הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מסתורי כביסה, מדרגות רמפות, תאורה, חניות נטילות וכו'. בתכנית יצויינו גבהים, חומרי הגמר והאופן העיצובי ויותאם מפלס כניסת החניה למפלס הדרך.  
תכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים של המגרשים, בק.מ. של 1:250 לפחות, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים.  
כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

29.2 שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. בשכילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך הצירים.
- ב. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התכנית במקביל למספר יחידות הדיור הנבנות.

29.3 גינון והשקיה:

- א. עבור כל מתחם תוגשנה לרשות המקומית תכנית גינון ונטיעות ותכנית השקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית המתחם.
- ב. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעת עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ' בכל מקרה בכל רוחב, ינטעו עצים בוגרים לפחות במדרכה אחת, במרווח מינימלי של 10 מ'.
- ג. מערכות ההשקיה הציבוריות יחוברו למחשב השקיה מרכזי.
- ד. באזורי המגורים ינטעו עצים מבוגרים בגובה מינימלי של 2.5 מ' ובקוטר מינימלי של 2" בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה. בשטח חניה ינטע עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.

29.4 ניקוז מי הגשם:

מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלה, יהיה הניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו. במקרים אלו פתרון לבעיית הניקוז יהיה חלק מתכנית הפיתוח שתוגש בעת הבקשה למתן היתר בניה. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצינוורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד). תכניות הניקוז יאושרו ע"י רשות הניקוז.

29.5 מתקני אשפה, דלק וגז:

- א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו סמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר

התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי מבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בתכנית זו כאיזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

29.6 ארונות תשתית:

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ומוני מים ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר התומך. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

29.7 הפרטי גבהים - קירות:

- א. קירות תומכי כביש יבוצעו בתחום רצועת הדרך. קירות תומכי מגרשים יבוצעו בתחום המגרש.
- ב. בקירות התומכים יעוגנו מעקות בגובה של 1.10 מ' מעל מפלט השטח הגבוה (מדרכה, כביש או מגרש).
- ב. הפרטי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות - תמך מאבן מסותת בעיבוד "טלטיש". קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש יבנו באבן לקט מקומית.
- ג. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני קיר יהיו אופקיים), פרט למקרים מיוחדים באישור מהנדס המועצה.
- ד. הקירות הגבוהים מ-2.0 מ' ושחזתם פונה לכבישים או לשצ"פים, ילוו לכל אורכם בערוגה, שתוקם בתוך שטח המגרש. הערוגה תהיה ברוחב 1.0 מ' ובה נטיעות של עצים מבוגרים כל 10 מ' ומטפסים.
- ה. בקיר מאבן מסותתת בעיבוד "טלטיש" יהיה קופינג ראש הקיר מאבן בעובי 8 ס"מ.
- ו. קירות אבן לקט יורשו בין חצקות ובשצ"פים ויבוצעו לפי המפרט הבינמשרדי. המישקים בין האבנים יהיו בעומק של כ-5 ס"מ וברוחב שבין 1-3 ס"מ. כמות האבן לא תעלה על 10 אבנים למ"ר.
- ז. גובה הקירות המפרידים בין המגרשים לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע. קירות גבוהים יותר ידורגו ויקבע בינהם מרווח של לפחות 1.5 מ' לנטיעות. במידה והמרחק בין בניינים לא יאפשר זאת, תותר באופן חרוג בניית קירות גבוהים יותר - קירות אלה יופיעו בהדגשה בבקשה להיתר בניה.

29.8 הפרשי גבהים - מסלעות:

המסלעות תכננה בהתאם למפרט הבנימשרדי. מסלעות, שגובהן 3.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ', ויעודו לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75/160 מ"ר וגובהה 60 ס"מ.

29.9 מעקות, גדרות ושערים קלים:

כל הגדרות, המעקות שנבנו ע"י קירות אבן וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל מגליון עפ"י פרטים שיוגשו יחד עם תכנית הפיתוח. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין המגרשים. במקרה זה תוקם גדר מרשת מרותכת ומגוליונת.

29.10 שמירת עצים:

בתכניות ההגשה בעת הבקשה למתן היתר(י) בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית ויוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצויין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים בתכנון המפורט. העצים ישמרו, יועתקו או יכרתו עפ"י התכנית הנופית, לפי הנחיות הרשות המקומית באחריות ועל תשבון מבקש היתר בניה. סעיף זה מתייחס גם לפריצת דרכים וביצוע תשתיות כגון: ביוב, חשמל, מים וכו'.

29.11 שפך ועודפי קרקע:

- א. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.
- ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית.
- ג. בעל היתר הבניה יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה, שתוגש לאישור הרשות המקומית.
- ד. לא תותר שפיכת עפר במדרונות מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה במגהשים הגובלים עם שצ"פים מכל סוג שהוא, יבנו קירות תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ה. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות העפר.
- ו. במקרה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, ינתנו הנחיות ואישור מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית לכך.
- ז. סעיף זה גם כן מתייחס לפריצת דרכים וביצוע תשתיות.

תנאי למתן היתר(י) בניה בשטח זה הוא אישור תכנית מפורטת ע"י הועדה המחוזית אשר תכלול, בין היתר, את הגדרת זכויות הבניה, את פירוט שימושי הקרקע, ואת פרטי הבינוי והפיתוח.

30. שטח לתכנון בעתיד:

31.1 דרכים וחניות - כללי:

תנאי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. סלילת והרחבת הדרכים תבוצע עפ"י התנאים המסומנים בתשריט ועפ"י תוכניות פיתוח שתאושרנה ע"י אגף הדרכים ברשות המקומית. סלילת הדרכים והחניות תשולב בגינון ונטיעות.

31. תחבורה, כבישים וחניה:

א. כביש מס' 1 הינו רחוב מאסף, המתחבר לכביש הואדי ב-2 נקודות. באיזור הצמתים הכביש יהיה דו מסלולי, כמו גם בקטע מהחיבור המזרחי ועד לאיזור הככר המרכזית. בקטעים האחרים הכביש יהיה חד מסלולי, עם חניה מקבילה בשני הצדדים.

ב. כביש מס' 2 הינו רחוב מאסף, חד מסלולי, עם חניה מקבילה בשני הצדדים.

ג. כבישים מס' 3, 4, 5 הינם רחובות מקומיים, עם חניה מקבילה בשני הצדדים.

ד. כבישים מס' 6, 8, 10, 11-13 הינם רחובות מקומיים, עם חניה מקבילה בצד אחד.

ה. כביש מס' 9 הוא רחוב משולב לרכב והולכי רגל.

31.2 המפלסים המצויינים על הדרכים בנספחים הינם מנחים אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

31.3 צמתי הכניסה לשכונה:

כביש הואדי מתוכנן ללא צמתי הכניסה לשכונה. יש לתכנן ולבצע את הצמתים, כולל נתיבים לפנייה שמאלה ונתיבי האטה והאצה. שתי הצמתים יבוצעו ע"י יזם התכנית במסגרת בניית שכונה לאחר שתכנונם יאושר ע"י משרד התחבורה, ומהנדס המועצה המקומית.

31.4 צמתים אחרים:

א. בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יקויימו משולשי ראות, לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנוהגים ברכב, בהתקרבות לצומת.

בשטח משולשי הראות לא תותר הצבת עצמים וצמחיה, שגובהם עולה על 60 ס"מ מעל פני המיסעה הקרובה. ב. צומת כביש 1 עם כביש 3, בחיבור הצפוני, יתוכנן כצומת מפוצל, חצי סיבובי, במטרה לפתח את אזור הככר המרכזית.

31.5 חניה:

31.5.1- החניה תהיה בתחום המגרש.

31.5.2 מספר מקומות החניה למגורים תהיה כדלקמן:

א. לבתים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים:  
2 מקומות לכל דירה.

ב. לבתים משותפים - 1.3 מקומות לדירה.

ג. בכל מקרה כמות החניה לא תפחת מהתקן התקף.

31.5.3 הועדה המקומית רשאית לאשר לביצוע במסגרת ההיתר לא לרצף או לסלול את כל שטח החניה, ובלבד שיבוצעו עבודות הפיתוח האחרות הנדרשות לביצוע עתירי של החניה עפ"י התקן.

31.5.4 כמות החניה לשימושים שאינם למגורים תהיה עפ"י תקנות התכנון והכניה שבתוקף, ועפ"י דרישת הועדה המקומית.

31.5.5 במקרים בהם קיימת כניסה משותפת לחניה של יותר

ממגרש אחד תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית לנושא זיקת הנאה וזכות מעבר בין המגרשים. הכל על פי המודגם בנספחים מס' 2, 5, 6, 11.

31.5.6 נתיבי החניה לאורך הכבישים לא יהיו המשכיים באורך העולה על 40 מ' ויסגרו לקראת הצמתים. המדרכות בתוך נתיבי החניה יובלטו ב-0.50 מ' פחות מרוחב נתיב החניה ובהן יבטעו עצים ויותר להתקין בהן עמודי תאורה החניות תהינה מופרדות מהכביש ע"י אבן שפה מונמכת, ומוגבהות לעומת מפלס הכביש.

הכניסות אל מגרשי החניה של מגרשים בודדים תורשנה דרך מפרצי החניה האורכיים. כניסות למגרשי חניה פנימיים מרוכזים יתוכננו בצומת מרוכז מהכביש.

31.5.7 יותר קרוי חניות בתחום המגרש בפרגולות מעץ או מתכת ובתנאי שיהיה אחיד בכל מתחם ויהיה חלק מהיתר הבניה.

31.5.8 תותר לבנות חניה תת-קרקעית עד קו בניין 0.

31.5.9 כל מגרשי החניה הפרטיים (מסעות ושטחי חניה), יהיו מאבן משתלבת מלבד חניה תת-קרקעית ומוסכים בהם יותר שימוש בחומר אחר.

### 31.6 כבישים וניקוז:

כבישי השכונה יהיו בעלי אופי עירוני, כלומר עם אבני שפה ומדרכות משני הצדדים. מערכת הניקוז תהיה תת-קרקעית בכבישים ובשצ"פים המחברים בין הכבישים. תעלות פתוחות תבוצענה רק במוצאי הניקוז החיצוניים, אל השטחים הירוקים. בכיוון המזרחי מוצא הניקוז יהיה אל מערכת הניקוז של השכונה הקיימת לכיוון דרום הניקוז יתחבר למעבירי המים של כביש הואדי ויתנקז דרכם אל הואדי. בשאר האזורים מוצא הניקוז יהיה דרך הקוטר המינימלי של צינורות הניקוז יהיה 40 ס"מ וקו"טני הניקוז יהיו בעלי שתי סככות לפחות. ביצוע עבודות הניקוז יהיה עפ"י תכנית באישור מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

### 31.7 תחנות אוטובוסים:

תחנות אוטובוסים תבוצענה בתוך מיפוצים ברוחב 3 מטר. עפ"י תכנית שתתוכנן ע"י מהנדס תנועה מוסמך ובתיאום ואישור הרשויות המוסמכות. מקום תחנות האוטובוסים מופיע בנספח מס' 5, 11 אך יתכנו שינויים לפני הנחיות הרשות המקומית בתאום עם מהנדס התנועה וחברת האוטובוסים.

### 31.8 מעברי חציה:

במדרכות, במקומות המיועדים למעברי חציה תבוצענה הנמכות באבני השפה באורך מינימלי של 2 מטר.

31.9 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים:

לא תותר הקמת מבנים או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי התכנית, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונים, מתקני דרך, או מערכות תשתית.

31.10 תאורת דרכים:

הרחובות יוארו בתאורת רחובות לפי "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה ובאישור הרשות המקומית. תאורה דקורטיבית אינה באה בשום מקרה במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה יש לקבל אישור הרשות המקומית שאינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.

32. הוראות

כלליות

למערכות

תשתית

ופסולת:

32.1 כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, אנרגיה (למעט אנרגיה סולרית), תקשורת וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.

32.2 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדריגי איכות הסביבה.

32.3 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, כל זאת, בתאום ואישור הרשות המקומית.

33. מערכות

חשמל

וטלפונים:

33.1 הוראות בינוי ופיתוח:

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים סבודדים 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 מטר) - 11.0 מ'.
  - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500) - 25.0 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.



- ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל ונת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי טתח עליון עד 160 ק"ו
  - ד. מ- 1.0 מ' מכבלי טתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - ה. מ- 0.5 מ' מכבלי טתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לתפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מההסכמה מחברת החשמל.
- ו. אסור להונקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.
  - ז. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
  - ח. היום יכשיר דרך בתחום שטח הפארק הכלל עירוני, מעמוד חשמל מס' ה-140 ודרך שצ"פ 25 עד כביש מס' 2. לאורך הדרך יונח כבל חשמל ונת קרקעי במקום העילי הקיים.
  - ט. שינויים המערכות חשמל שהעתיקו תיורש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

**33.2 אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשות החשמל. רשת החשמל בקו מתח גבוה ונסון כולל החיבורים למבנים, יהיו תת-קרקעיים ופנימיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בנוון הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים) דלק במתחמים שמתחזקת העירייה יחד עם ממומנת אחד, יותר למקמה בשצ"פ. ו/או בשילוב הפארק הכלל עירוני, בכל מקרה לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים. כמותן, מיקומן ופירוטן של תחנות הטרנספורמציה, כולל דרכי הגישה, יתוכננו כמודגם בנספחים מס' 9,2 בתאום עם חברת החשמל, באישור הוועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית. בעלי היתר הבניה יצטרכו להקצות, אם יורשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדווש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקצות לחברת החשמל זכות טעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדבריים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניון או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוטל עם חברת החשמל.

33.3 תשתיות הטלפונים:

- א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת-קרקעיים ופנימיים.
- ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים, יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור "כזק". ביצוע התכנית יהיה על חשבון יזמי התכנית.

33.4 תשתיות תקשורת:

- א. רשת הכבלים והחיבור למבנים יהיו תת-קרקעיים ופנימיים.
- ב. תשתיות הכבלים צנרת ושוחות בתחום המתחם יתוכננו ע"י יזם התוכנית בתיאום ואישור חברת הכבלים הזכיינית באזור ותבוצע ע"י חברת הכבלים.

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שיתכנן ויבצע יזם התכנית. בעלי היתרי בניה יבצעו הידרנטים במספר וסוג שיקבעו על ידי רשות הכיבוי. לחץ המים בכל יחידות הדיור לא יפחת משתי אטמוספרות. בתאום עם משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

34. מים  
והידרנטים:

35.1 סילוק שפכים יעשה למערכת הביוב הציבורית שתבוצע על ידי יזם התכנית. על הנ"ל לקבל אישור מראש על ידי מהנדס הועדה המקומית או מהנדס העיר. במקרים מיוחדים שבהם אין פתרון אחר להעברת מערכות ביוב יותר מעבר מערכות ביוב בשטחים פתוחים בבעלות פרטית שבתחום המגרשים. כן יותר מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש, בין הכבישים. פתרון הביוב יאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

35. ביוב  
ושפכים:

36.1 תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י בעלי היתר הבניה, המבוססת על מפת מדודה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. 1:250 אשר תכלול, בין היתר, העמדת בניינים, מפלסי ה-0.00±, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פתרון עקרוני לגדרות לכיוון השצ"פים, חניות ושיוך חניה, התאמה של מפלס החניה למפלס הכביש דרכי גישה, מתקני תברואה וקווי ביוב וניקוז עקרוניים. כמו כן תכלול התכנית סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית.

36. תנאים למתן  
היתר בניה:

- 36.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש וטחוף למגוש, העמדת מבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.
- 36.3 תנאי לאיכלוס הדירות יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, שילוק פסולת בניין וערימות עפר, כיסוי שטחים (המיועדיט לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.
- 36.4 כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הכניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בק.מ. 1:100. התוספת תתוכנן תוך התאמה לתויות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- 36.5 חומרי הגמר של הבניין יפורט בבקשה להיתר בניה.
- 36.6 הכנת תכנית בינוי לביצוע בק.מ. 1:500 ע"י יזם התכנית.
- 36.7 פתרון אקוסטי ואישור משרד הבריאות לבריכת שחיה במגרש צ.9.
- 36.8 הסעיף בוטל.
- 36.9 תכנית פיתוח למגרש ש30 תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית היתר הבניה של אחד משלושת המגרשים צ10, צ11, צ12. הראשון מביניהם שיוגש להיתר בניה. תכנית זו תהיה כסודגם בנספח מט' 2 ותאפשר כניסת רכב חרום ושירות.
- 36.10 העתקו קו מתח גבוה החוצה את האתר, יהיה תנאי לפיתוח השכונה.
- 36.11 באזור מגורים א' (בוניט דו-משפחתיים) תוגש הבקשה להיתר לשתי יחידות הדיור ביחיד, שיהיו בעיצוב אדריכלי אחיד.
- 36.12 היתרי בניה בתחום הכלול כיום במחוז חיפה יוצאו רק לאחר שהשטח יועבר למועצה המקומית יוקנעם ולמרחב תכנון מקומי מבוא העמקים.
- 36.13 טיקלוט - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן, כלול בו טקליט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
- 36.14 גיצוע בפועל של כל מוכיבי תכנית הביוב המוגשרת בהתאם לשלבים שייקבעו במטגרת הוחכנית הנ"ל. ראה סעיף 19

37. עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. בשטח התכנית ישנו אתר עתיקות המסומן בקו שחור מרוסק בתשריט.

38. הפקעה: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

39. חלוקה חדשה ורישום: 39.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

39.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

39.3 חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

39.4 על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לפני הוצאת היתר בניה.

39.5 זיקת הנאה לציבור תרשם ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. הערת אזהרה תרשם אצל רשם המקרקעין בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת לציבור בשטחים הבאים:  
א. בשטח של חניה המשותפת לשני מגרשים או יותר.  
ב. בשטח שהוא זכות מעבר לציבור.  
ג. בשטח של קולונדה (סטווין) המחוייבת להיבנות על פי הוראות תכנית זו במגרשים: 1מ, 2מ, 1ד, 7צ, 8צ, 11צ.

40. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק. השבחה

חתימת בעל הקרקע:

אין להחזיר את המסמך לבעל הקרקע ללא אישור מפורש של מנהל מקרקעי ישראל.  
 רש  
 חו  
 לי  
 הו  
 ב  
 ל  
 ל  
 ב  
 הו  
 הו  
 כל

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון  
 קריית הממשלה נצרת עילית  
 ת.ד. 580 סיקוד: 17105  
 טל': 06-558211 פקס: 06-5605210

מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון

14.10.03

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון  
 אדר. סליה יונג  
 סגנית מנהל חטיבת טכנית  
 (תכנון)  
 9/10/03

משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה  
 סד' הפלי"ם 15, חיפה - 33095  
 טל': 04-8630666 פקס: 04-8630698

חתימת עורכי התכנית:

דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים  
 רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605  
 טל: 5719302 פקס: 5718991  
 e mail: dbest@inter.net.il

משרד דוד בסט, אדריכלים ומתכנני ערים  
 דוד בסט      זהר בסט      אהוד בסט  
 רח' קפלנסקי 49, תל-גנים, גבעתיים 53605  
 טל': 03-5719302 פקס: 03-5718891

הודעה על תיקון התכנית מס. 5061  
 21.3.02

- תאריך: מאי 1997  
 עיזכרון: דצמבר 1997  
 מרץ 1998  
 יוני 1998  
 נוב' 1998  
 מרץ 2000  
 אוק' 2000  
 ינו' 2001  
 יולי 2001  
 דצמבר 2002  
 ספט. 2003

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 12/10/2  
 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.7.02 לאשר את התכנית.  
 י"ד הודעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5321  
 פורסמה בילקוט הפנסומים מס. 12.8.04

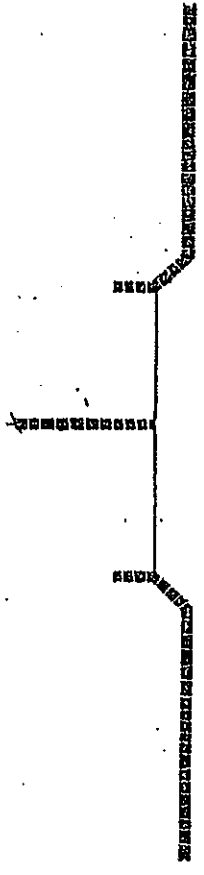
יקנעם - שכונת שער הגיא

תוספת לנספח מס' **2** - תכנון נופי ופיתוח

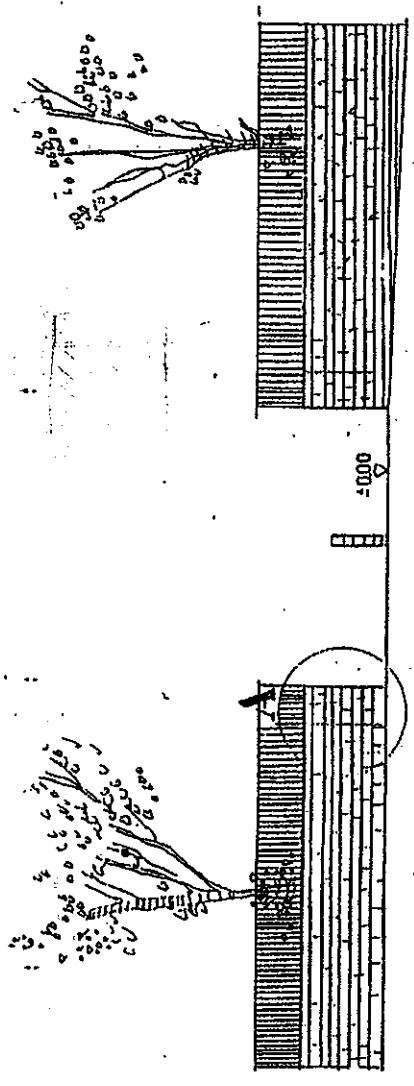
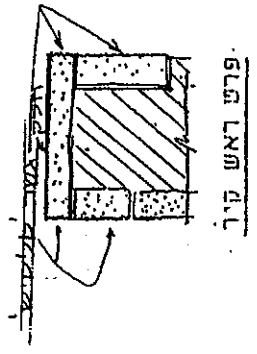
פרטים (6 ציורים)

קדות בחזית לרחוב ולכנר מרכזית

פרט 1 - קידוח בחזית לרחוב ולשטחים ציבוריים



קטע תכנית 1:100

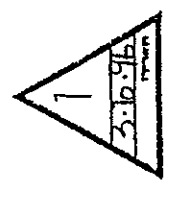


מפרט לבצוע הקיר:

1. קיר בטון עם אבן מצד חזית הרחוב לפי דוגמה מאושרת מאמוד, טיח התזה בצמנט לבן.
  2. סגור האבן:
  3. אבן קשה מנוטרת במלבנים בסמות טובה.
  4. ראש הקיר לפי הפרט.
- ההבנה בונגבים אפיקים שקועים.  
בלי חפרים אנכיים בין האבנים.

יקנעם - שכונת ישער הגיא  
נסוח טס 4 - תכנון נוף ופיתוח

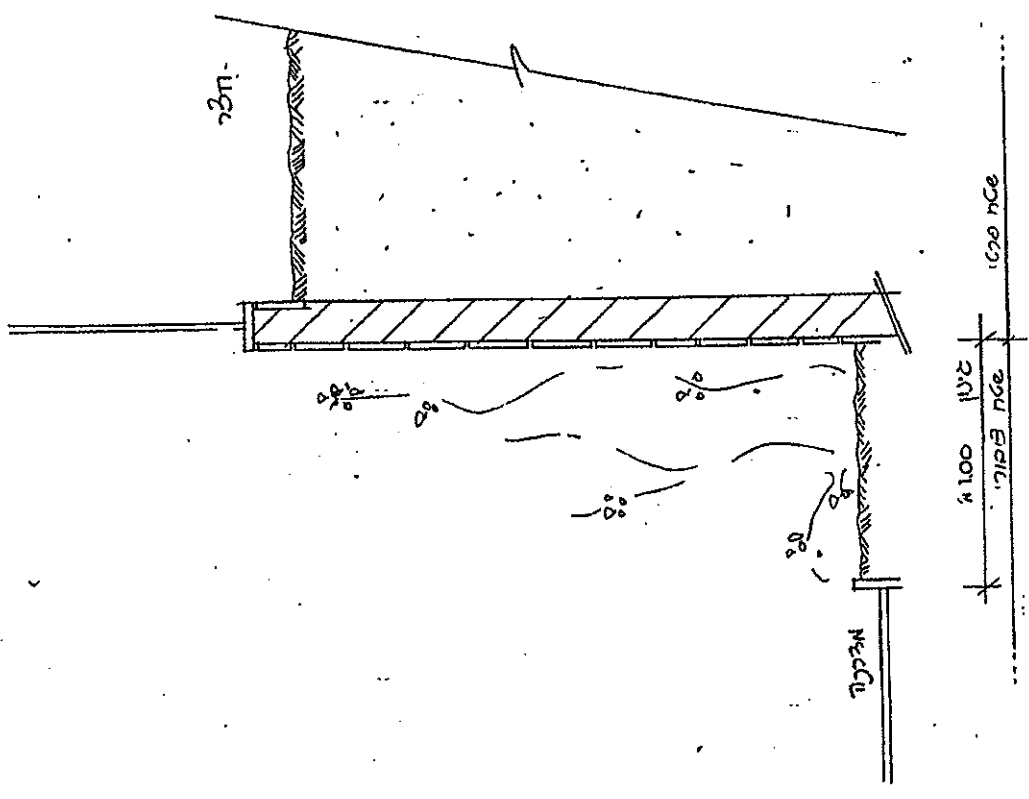
פרט 1 - קידוח בחזית לרחוב ולשטחים ציבוריים



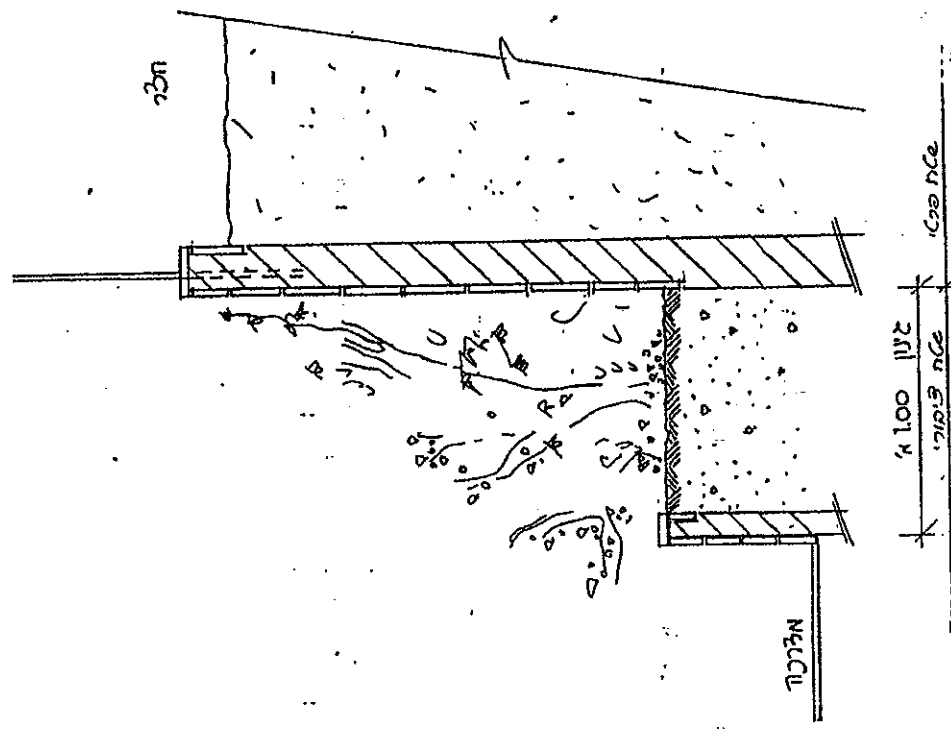
**3745.19**

**מילר-בלום פלנינג אינבירונמנטל**  
 28 MAZAR STREET, TEL AVIV 61502, ISRAEL. PHONE: 03-6223030  
 28 MAZAR STREET, TEL AVIV 61502, ISRAEL. PHONE: 03-6223030  
 28 MAZAR STREET, TEL AVIV 61502, ISRAEL. PHONE: 03-6223030

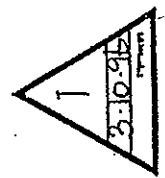
פרט 2- קירות בחזית לכביש  
(קיר עם חיפוי אבן הגבוה מ-2.0 מ')



חתך - חלופה א'  
קנה 1:20



חתך - חלופה ב'  
קנה 1:20

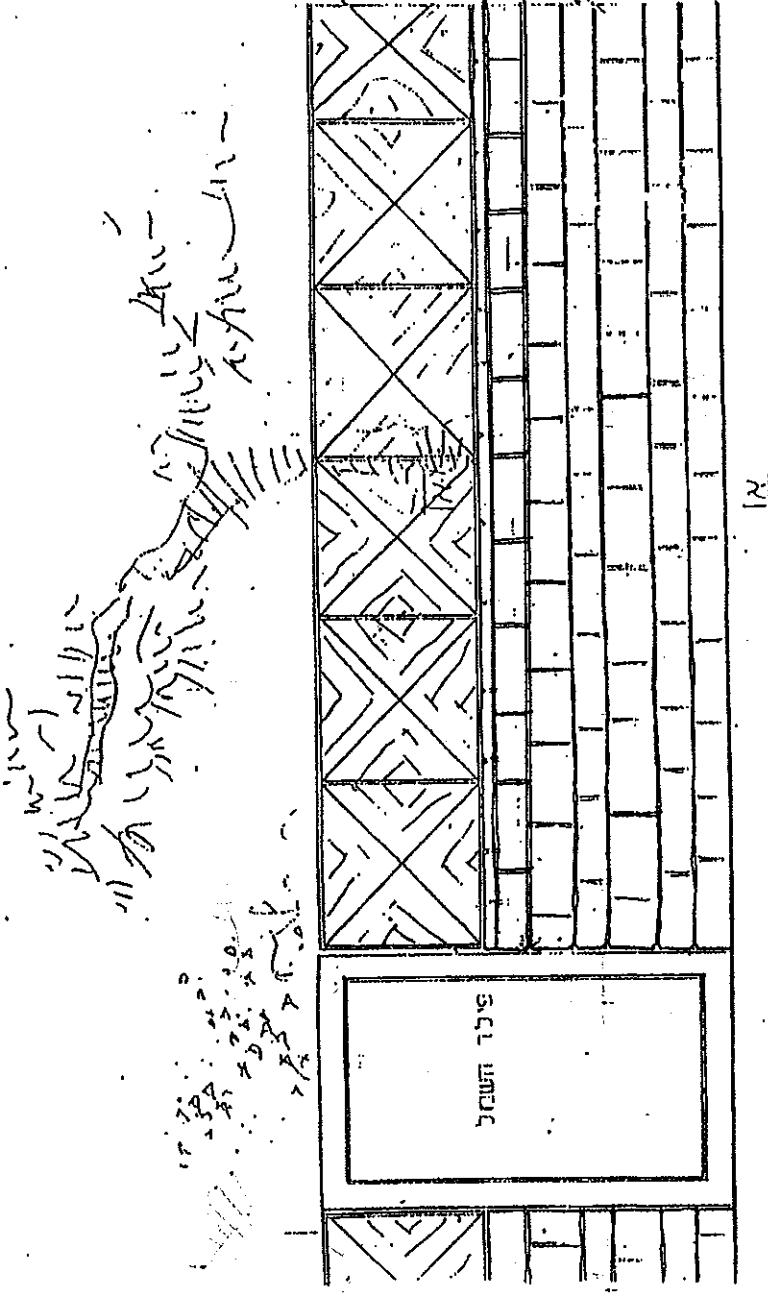


3745.25

קונסט - שכונת 'שער - הגיא'  
נספח מס' 4 - תכנון נוף פרימרי



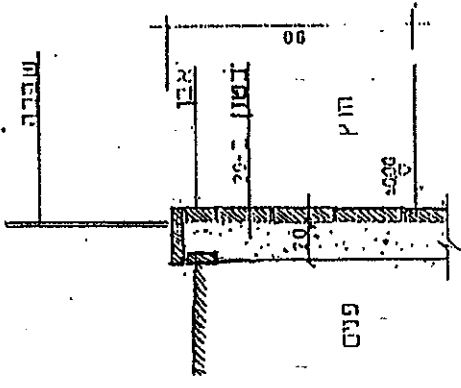
**פרט 3 - פילרים בקיד הפונה לחזית כביש  
ושטחים ציבוריים**



א

חזית ק"מ. 1:20

גובה



חזית ק"מ. 1:20

פנתון אופייני לפילרים בבית דו-שפוחתי הפונה לכביש - בחזית ובחזית לא יבלוט הפילר מעל פני הגדר או הקיר.

יקועם שכותב "שער הגיא"

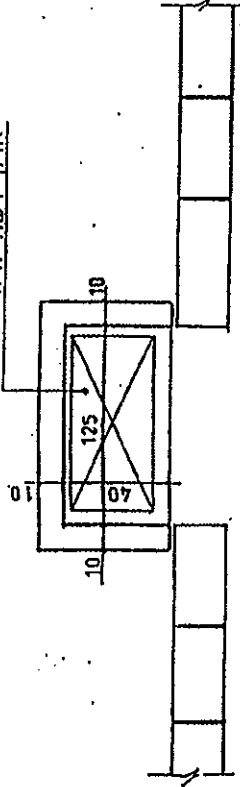
נוסח מס' 4 - תכנון נוף ופריחה

פרט - פילרים בקיד הפונה לחזית כביש ושטחים ציבוריים

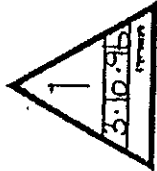
**3745.35**

**MILLER-ELUM ENVIRONMENTAL PLANNING**  
 מילר אלום פלינינג אונד ארכיטקטורס (פרט) מילר אלום פלינינג אונד ארכיטקטורס, 3601 הורשור סטריט, ניו יורק 10022, ניו יורק  
 מילר אלום פלינינג אונד ארכיטקטורס, 3601 הורשור סטריט, ניו יורק 10022, ניו יורק  
 טל: 212 875 8877, פקס: 212 875 8878, אתר: www.miller-elum.com

אורן רשת ח"ח



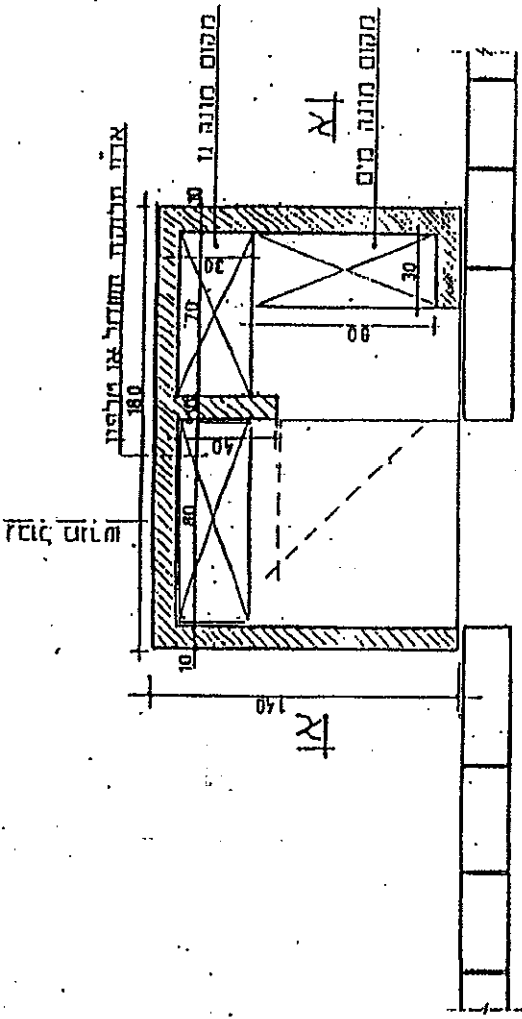
תלופה א' - תכנית קנים 1:20



3745.55

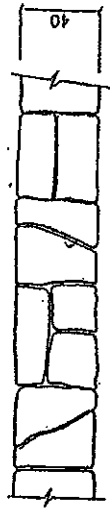
יקנסט - שכונת "שער הגיא" נספח ט' 4 - תכנית נוף ופיתוח

תלופה ב' - תכנית קנים 1:20

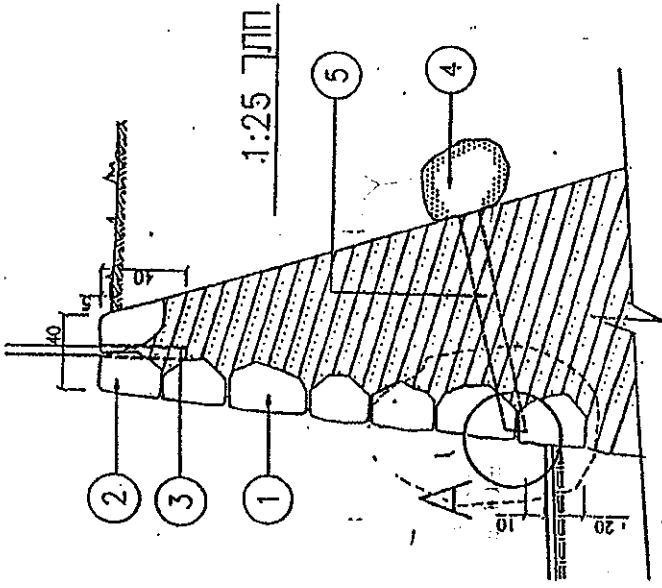


פרט 5 - "פילריס"  
 MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING  
 3745.55  
 MAPS 24527, 14 MATTHEWS STREET

פרט 4 - קירות בגבולות אחודיים שאינם גובלים במדרכות ובשטחים ציבוריים.



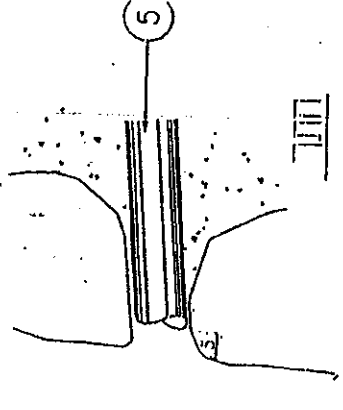
ראש קיר 1:25



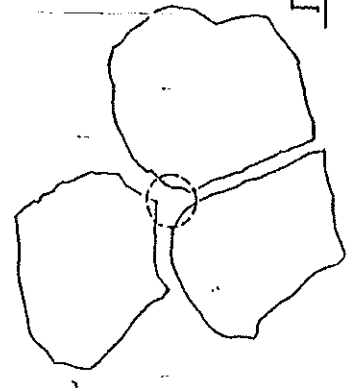
- 1. אם ללא אפורת, עסק פונות 5 ס"מ.
- 2. ראש הקיר טימן
- 3. שרודים 4 P.V.C כל 1,5 מ' שלקעים
- 4. חומר מנע עשיר במרקם גורמני, במוצק 500 גרם 30/30
- 5. אגור 4" קשוח אפור כהה

הערות

- סוג האבן אבן לטא אפורה לא עגולה כ-10אבנים לס"ר.
- גמון ב-20.
- חשקים ללא גמון. ב.ה. נשג.
- רחוב ותעוקים 3-1 ס"מ.
- עומק תעוקים 5-3 ס"מ.
- חובר ניקוז-אגור P.V.C 4" בצמח אפור שקוע 5 ס"מ מפני הקיר, הצנורות יותקו 10 ס"מ מפני הקיר.
- יש לקבוע חכמת זו עם חכמת קונסטרוקציה.



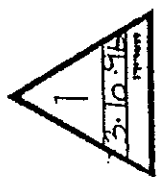
חית



חנית

פרט A צנור ניקוז 1:10

יקנעם - שכונת 'שער הגיא'  
 נספח מס' 4 - תכנון נוף ופיתוח  
 פרט 4 - קירות בגבולות אחודיים שאינם גובלים במדרכות ובשטחים ציבוריים.



3745.49

MILLER-BELL ENVIRONMENTAL PLANNING  
 44277, 14 MATZMOM STREET, TEL-AVIV 6109000  
 44277, 14 MATZMOM STREET, TEL-AVIV 6109000

**נספח מס. 4**

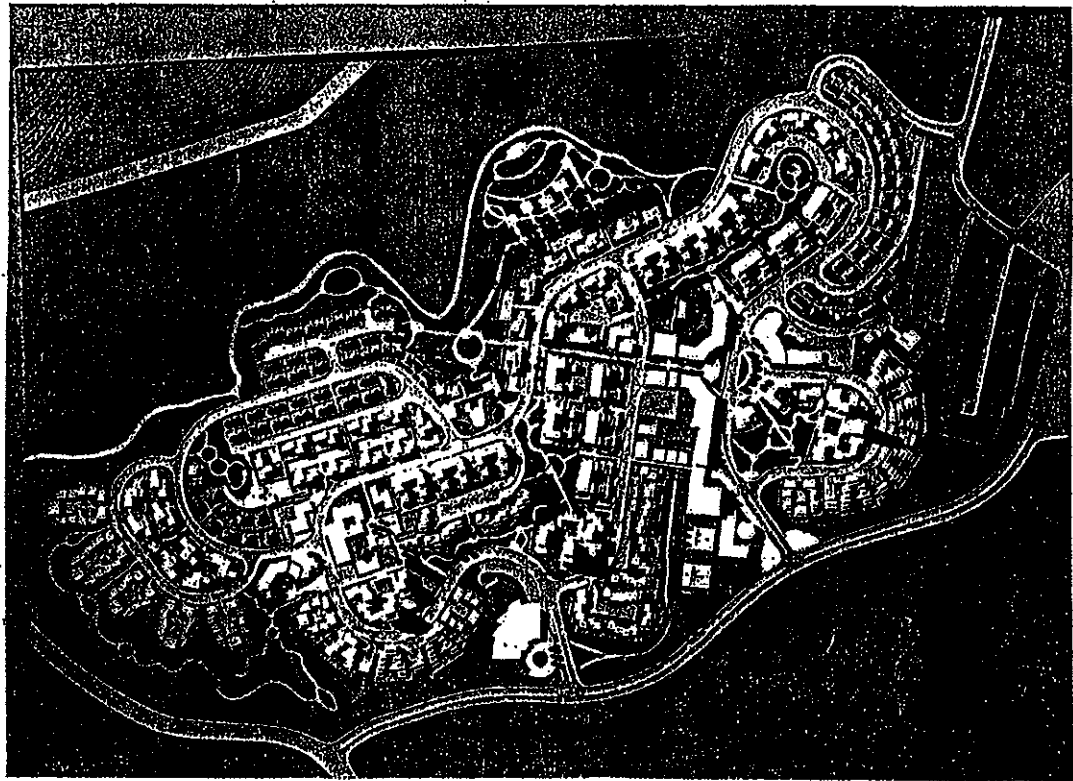
ת.ד. סססו

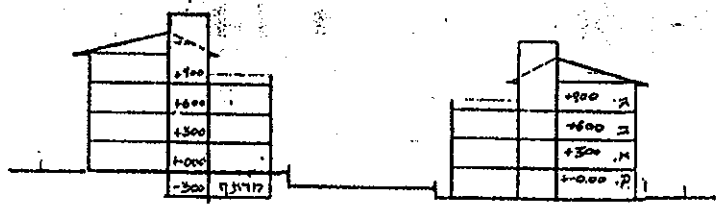
**חבני חגורים - טיפוסים**

**יקנעם עילית - שכונת שער הגיא**

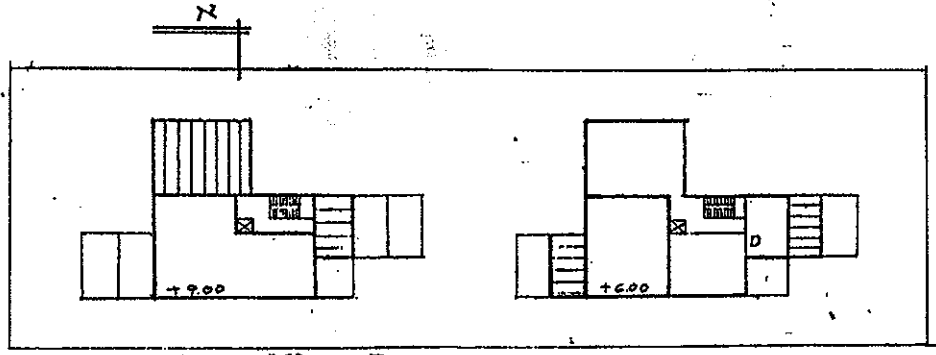
דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים

רח' קפלונסקי 49, גבעתיים 03-5719302



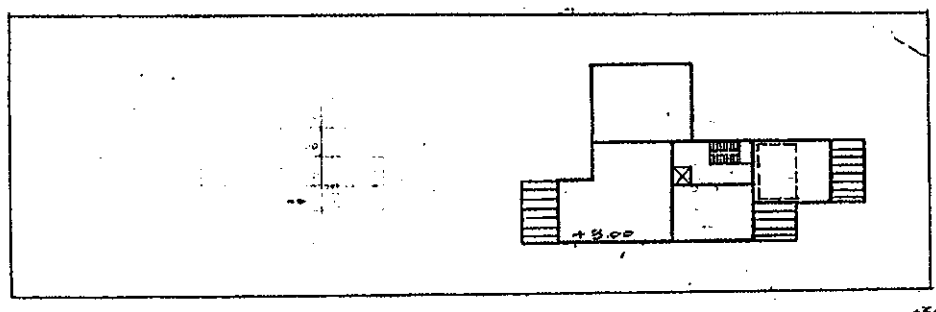


תוֹךְ א-א



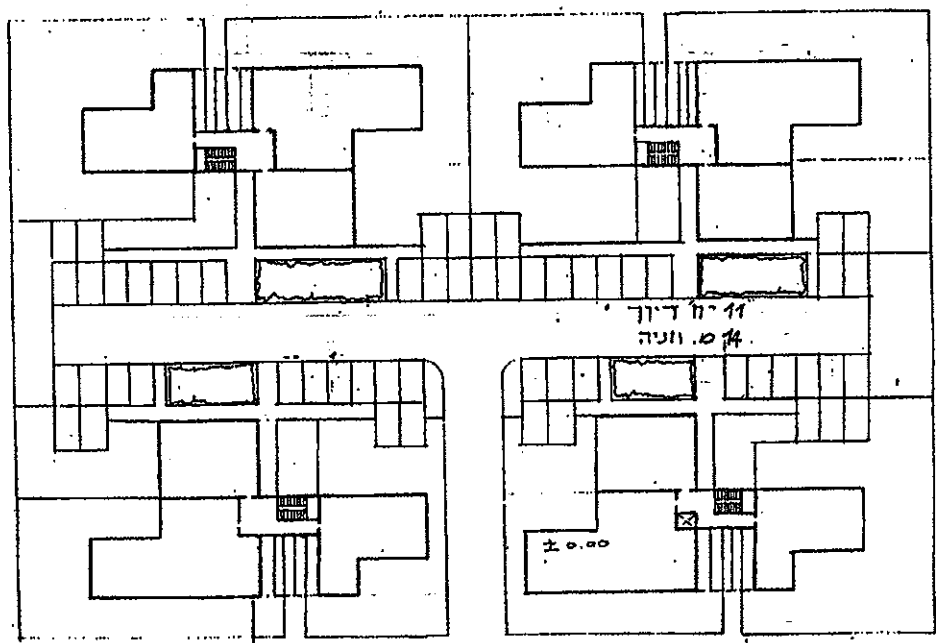
קומה א' +9.00

קומה ב' +6.00



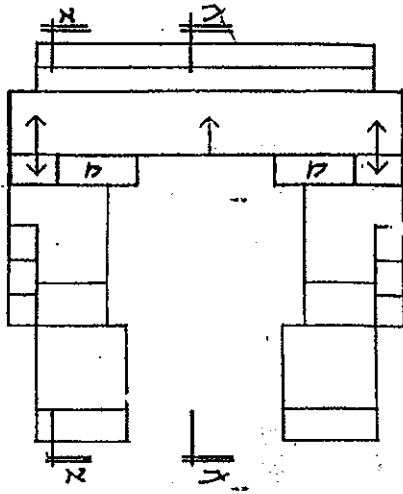
+3.00

קומת א

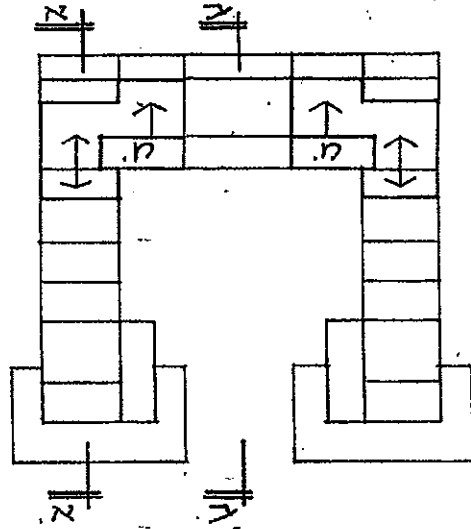


קומת קרקע ±0.00

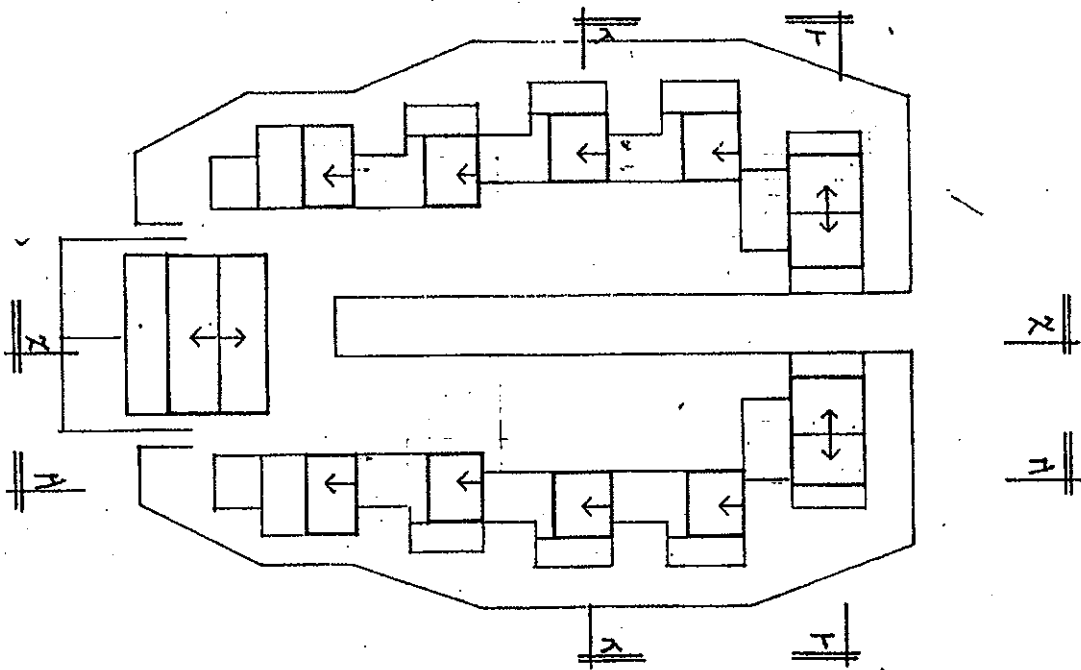
טיפוס ה' 1/1/76



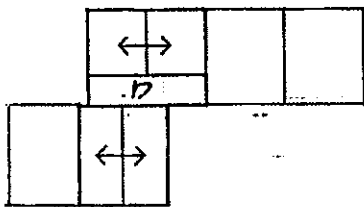
טיפוס א'



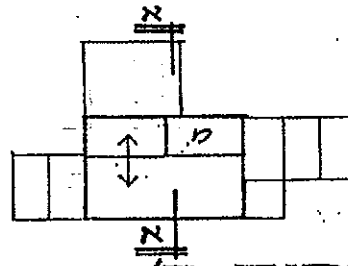
טיפוס ב'



טיפוס ג'



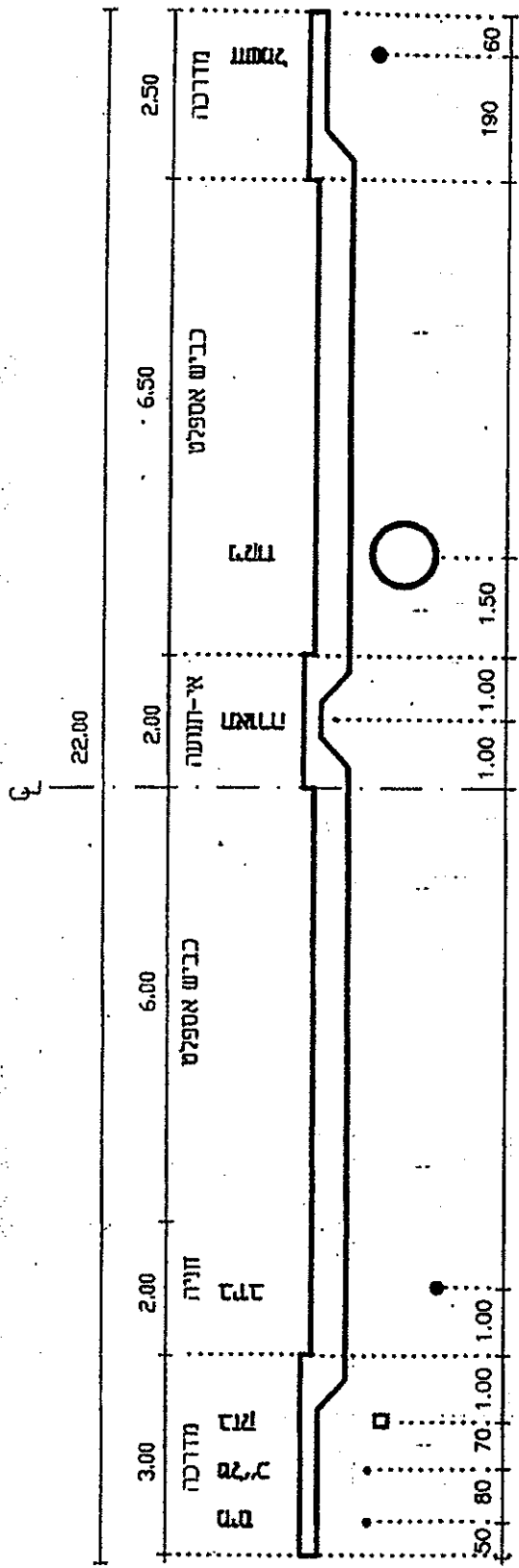
טיפוס ד'



טיפוס ה'

1/11/95

תכנית גגות

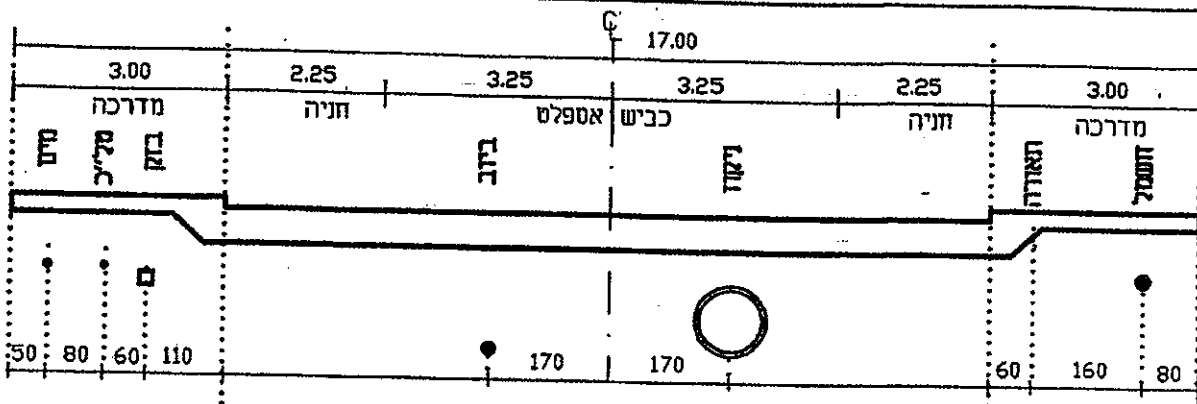


כביש ברוחב רצועה של 22 מ' כביש מס' 1 (בחלקו)

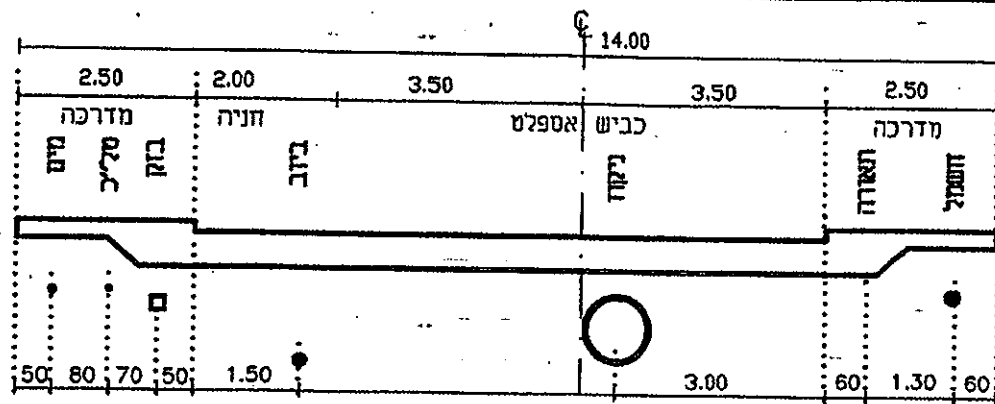
מקדמי אדריכלות  
 ישראלי 46  
 34334 חיפה 04-244468  
 טלפון

נספח מס' 7  
 1/3 דף

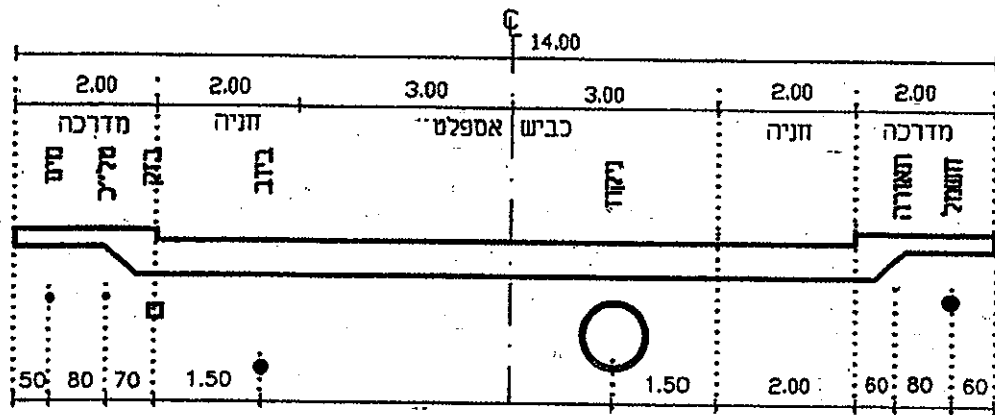
17.3.03	עידכון כביש 4	5
27.1.03	ביטול כביש 4	4
27.12.96	שני חתך כביש מס' 3 ושני אירטון גליון	3
12.6.97	עדכון עקב בטול החלק המערבי בתלבע	2
21.6.96	עדכון	1
תאריך	תאריך	מס'
<b>דגורות ושינויים</b>		
רשימת מבנים: 1932003 Dev 0\842-1\dep MATAREV.DWG		
<input type="checkbox"/> למחר	<input type="radio"/> לעיון	
<input checked="" type="checkbox"/> לביצוע	<input type="radio"/> לאשר	
המבצע אחראי לבדיקות המידות ולהתאמתן. במקרה של טעות או אי רצמטח עליו לשדיע מיד למתכנן. שם הפרויקט:		
<b>ידקנעם עילית</b> <b>שכונה מערבית</b>		
שם הגליון: <b>חתך טיפוסי בכביש,</b> <b>וחתכים טיפוסים</b> <b>בתאום מערכות</b>		
סחודות:	מס. גליון:	קנה מידה:
1	7.01N	1:100
תכנון:		
מס. פרויקט:		שיוט:
95/842		ליאת
		בדקו:
		זאירט
תאריך:		אש'י:
1996 מאי		
שם רמז/מדי:		
משרד השיטון, ביה עירונית, חיפה		
<b>מקדמי אדריכלות</b> <b>תכנון ויישון בתדסה ארודות</b> רד' דישראל 46 א', חיפה 34334 טל' 04-824468		



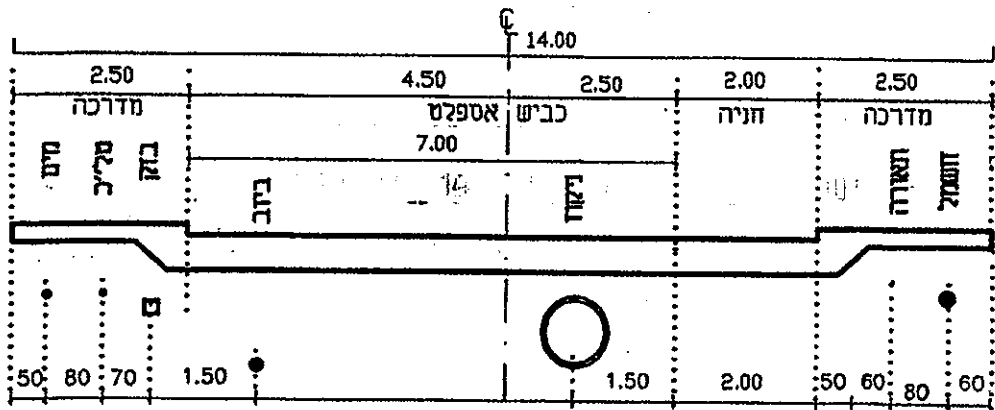
כביש ברוחב רצועה של 17 מ' כבישים מס' 1 (בחלקו), 2



כביש ברוחב רצועה של 14 מ' כבישים מס' 4



כביש ברוחב רצועה של 14 מ' כבישים מס' 5, 12, 13

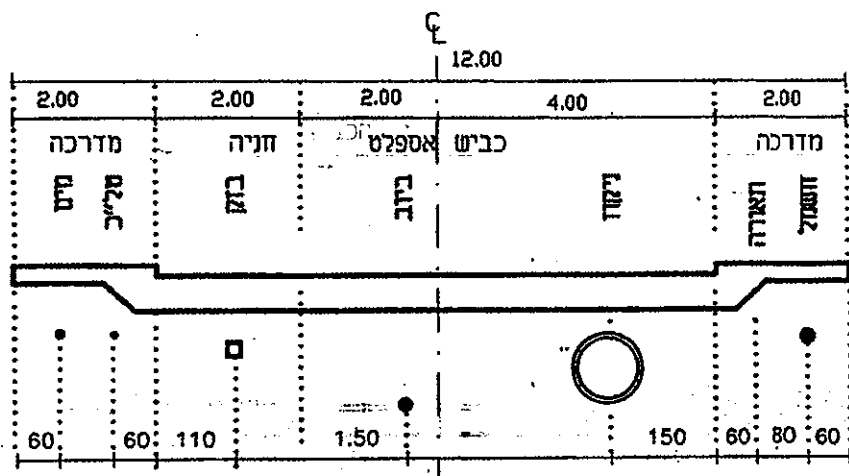
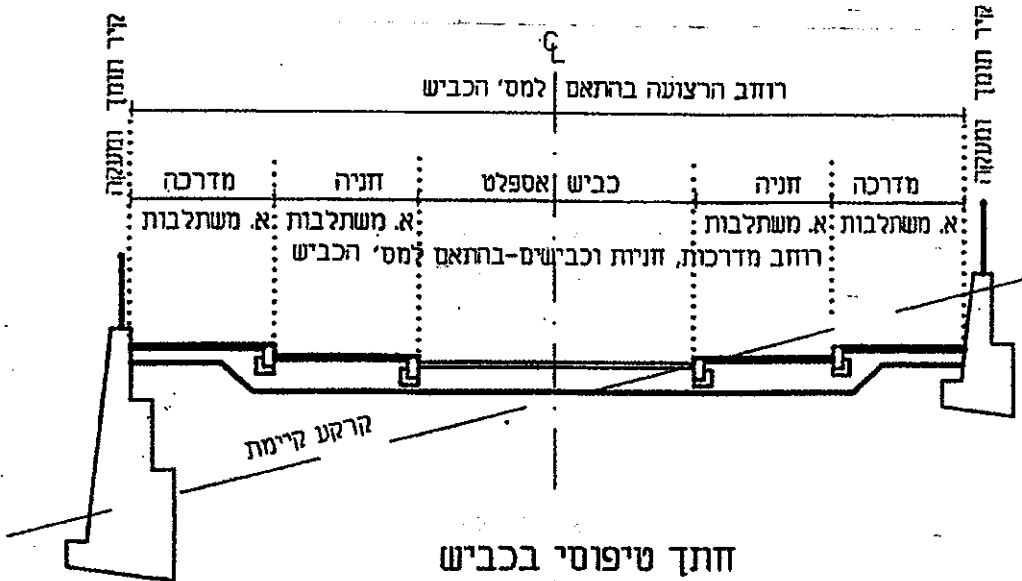


כביש ברוחב רצועה של 14 מ' כביש מס' 3

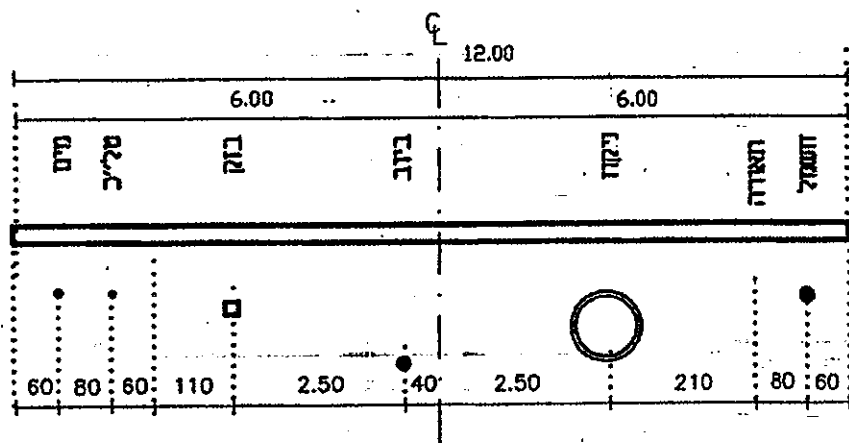
ס. ס. ס. רמת השרון  
תכנון ויישום ייעוץ הנדסה ומערכות  
די.טי.סי  
34334 חיפה  
04-244468

נספח מס' 7  
דף 2/3





**כביש ברוחב רצועה של 12 מ' כבישים מס' 6, 8, 10**

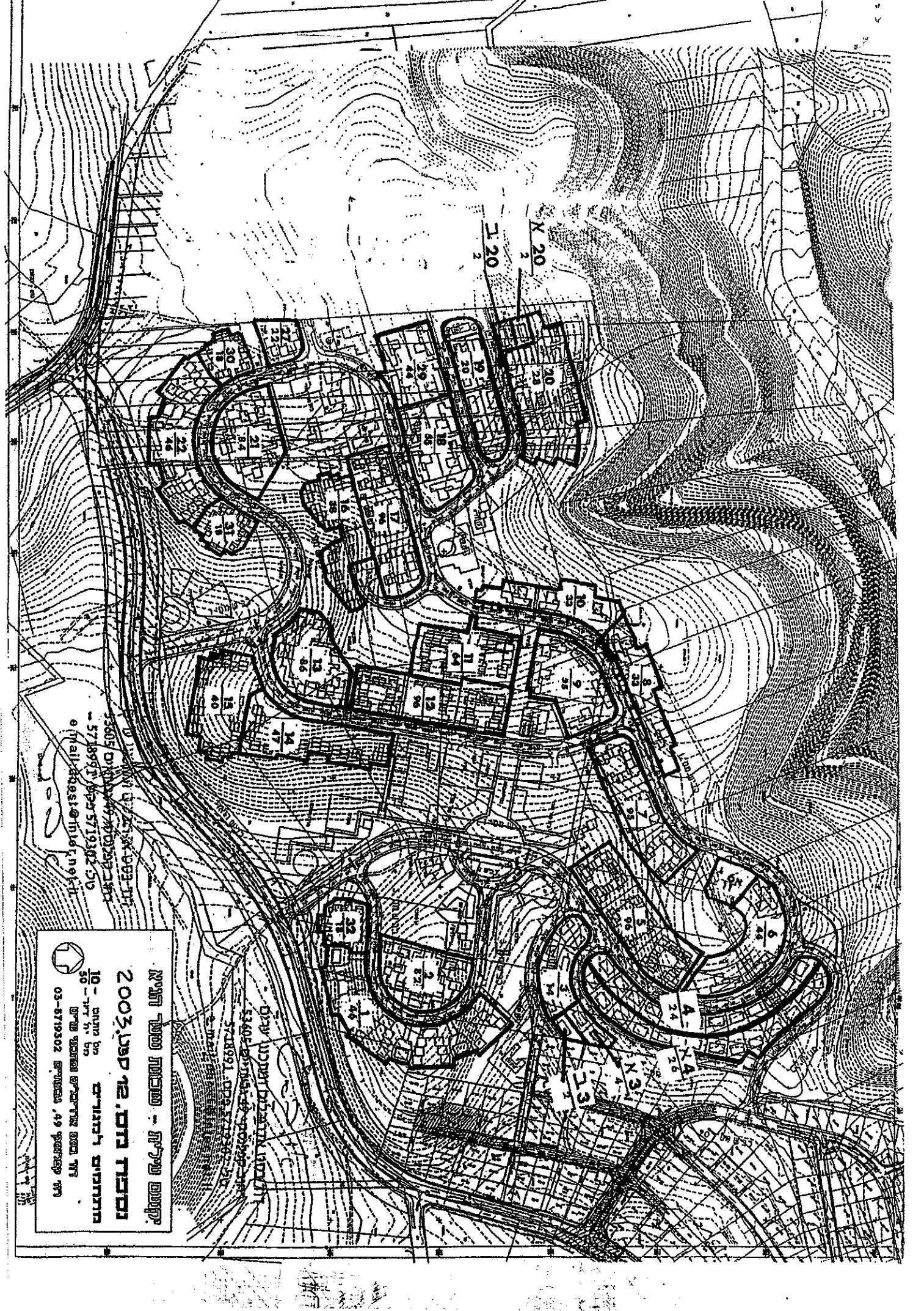


**רחובות משולבים ברוחב של 12 מ' רחובות מס' 9, 11**

מ. קרני  
 מנהל תכנון  
 משרד התכנון והנדסה  
 תל אביב  
 34334 ח'יפה  
 04-244468  
 1976

**נספח מס' 7**

**דף 3/3**



ד"ר אריאל שרון  
 17 אבן ג'ון רמת השרון  
 5789911 טלפקס 5719302-50  
 e-mail: aaron@mafi.gov.il

תוכנית הרחבת ומתקני עיר  
 תכנון: ד"ר אריאל שרון  
 17 אבן ג'ון רמת השרון  
 5789911 טלפקס 5719302-50  
 e-mail: aaron@mafi.gov.il

**תקום עיריית - שוכות שער המים**  
**נספח מס. 49 קטן 2003**  
 מתחום להגורים  
 10 - מתחם  
 50 - מתחם  
 ד"ר אריאל שרון  
 03-8719302 טלפקס 49 קטן 2003