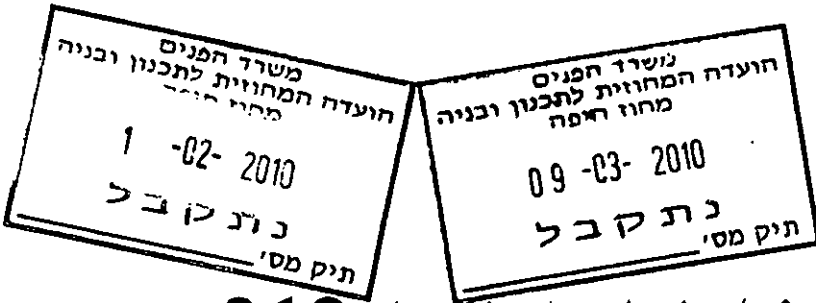


חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

מחוז חיפה



תוכנית מפורטת מס' כ/248

גבעת הכלניות - קרית אתא

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כ/150

הוראות התוכנית (תקנון) משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תוכנית מס. כ/248
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.5.06 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מעודכנות לתאריך 10.1.2010

הודעה על הפקדת תוכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' היוזמה 3 טירת כרמל 39120 טל: 04-8571234 פקס: 04-8570238

פרק 1: כללי

1.1 המקום

רשות מקומית: קרית-אתא, נפת חיפה.

1.2 השם והתחולה

תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' כ/248 גבעת הכלניות – קרית-אתא".
הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התוכנית תחול על הגושים והחלקות הבאים:

גוש	חלקות במלואן	חלקי חלקות
10255	9,11,19,21,22,26-29,33,35,47,49,	1,10,12,13,14,15,17,23-25,30-32,34,
	51	36,37,39,41,43,45
10257		2,43
10259	34,37,40,43,49	16-26,46,57,60,63,68
10497	4-10,12-81	1-3,11,82
10498	2,4,6,8,17,24,26-75,77-82,	95,110,150,156
	97,99,101,103,105,107,109,112,	
	114,116,118,120,123,125,127,129,	
	131,133,134,137,139,141,143,145,	
	147,149,155	

1.3 גבול התוכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט ה"תוכנית".
נמצאת בחלק המזרחי של קרית-אתא, מדרום לכביש 781 וממערב לכביש 79.

1.4 שטח התוכנית

987.0 דונם.

1.5 מסמכי התוכנית

1. הוראות התוכנית (מחייבות).
2. תשריט ייעודי קרקע (מחייב).
3. נספח בינוי (מנחה)
4. נספח תחבורה (מחייב לגבי חתכי הרוחב ורומי הכבישים בחתכי האורך).
5. נספח תשתיות – מים, ביוב וניקוז (מנחה).
6. נספח נופי (מנחה)
7. נספח אקוסטי (מנחה).
8. טבלאות איזון והקצאה (מחייב).
9. תפרוסת שטחי ציבור (מנחה)

1.6 יוזם התוכנית

מינהל מקרקעי ישראל רח' פל-ים 5 חיפה.
פקס : 04-8625220 טלפון : 04-8630912

1.7 בעלי הזכויות בקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

1.8 עורכי התוכנית

שם	כתובת	טלפון	פקס
תכנון	צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	04-8571234	04-8570238
ניהול	אהוד תייר בע"מ	02-5711661	02-5820919
תנועה	ד.א.ל הנדסה	04-8577355	04-8577365
מיס, ביוב וניקוז	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998 בע"מ)	04-8509593	04-8509596
נוף	אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף	03-6486535	03-6485439
אקוסטיקה	א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה	02-6427729	02-6427103
טבלאות איזון והקצאה	אריה אריאל	049999820	

1.9 מטרת התכנית ועקרונותיה

הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני בצפון קריית אתא על גבעה שטוחה, הצופה על נופי המפרץ והכרמל בהיקף של כ-2,777 יחידות דיור.
בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב.
הפארק עוצב באופן אורכני בשיא הגבעה והוא מעצב שלד השכונה ודמותה.
הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים היא רגלית.

1.10 עיקרי הוראות התכנית:

התווית דרכים, חלוקת שטחים למגורים, למבני ציבור ולשטחים פתוחים וקביעת הוראות וזכויות בניה.

1.11 יחס לתוכניות אחרות

- תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית: כ / 150 - מתאר קרית אתא (י.פ. 2595 תאריך 10.1.80).

- תוכנית זו כפופה: לתמ"א 34/ב/3, תמ"א 35, תמ"א 3.

1.12 הגדרות ופרוש מונחים

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון ובניה.

1.13 רשימת יעודי קרקע ושטחם

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד קרקע
שטח %	שטח דונם	שטח %	שטח בדונם	
4.8	47.3	-	-	אזור מגורים ג'1
4.5	44.4	-	-	אזור מגורים ג'2
7.6	75.3	-	-	אזור מגורים ג'3
6.4	63.3	-	-	אזור מגורים ג'4
1.8	18.0	-	-	אזור מגורים ד'1
2.1	20.9	-	-	אזור מגורים ד'2
1.4	14.0	-	-	אזור מסחרי
8.8	86.9	-	-	אזור למבני ציבור
4.6	45.5	-	-	שטח למתקן הנדסי
15.9	157.0	-	-	שצ"פ אינטנסיבי
17.1	169.0	-	-	שצ"פ אקסטנסיבי
0.4	3.8	-	-	שביל להולכי רגל
1.1	10.9	-	-	רצועת נחל
15.5	152.1	-	-	דרך מוצעת
8.0	78.6	8.0	78.6	דרך קיימת / מאושרת
-	-	76.0	750.1	אזור לתכנון בעתיד
-	-	16.0	158.3	אזור חקלאי
100%	987.0	100%	987.0	סה"כ:

פרק 2: הוראות כלליות

2.1 תנאים להוצאת היתרי בניה

1. אישור תוכנית איחוד וחלוקה לצורכי רישום ואישורה ע"י הועדה המקומית.
2. אישור רשות העתיקות.
3. אישור המשרד לאיכה"ס לתוכניות מיגון ומחסומים אקוסטיים בכל המגרשים הגובלים בכביש 79 ו-781.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בשלמות (ראה סעיפים 2.4, 2.5) בקני"מ של 1:500 לפחות, כולל מפלסי קרקע ומפלסי בניה. תכנית הבינוי למתחמים א', ב' ושני ה- ג' הגובלים בדרכים 79 ו-781 ילוו בדו"ח אקוסטי מפורט אשר יקבע את התכנון המפורט של הקיר האקוסטי לאורך כביש 79. הדו"ח האקוסטי יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה.
- היתר הבניה למבנים הדורשים הגנה אקוסטית ילווה ביועץ אקוסטי אשר יקבע את האמצעים הדרושים במעטפת הבנין (מרפסות זיזיות, אלמנטים טרומיים וכו') בהתאם למפורט בדו"ח האקוסטי המהווה נספח לתכנית. כמו כן יקבע היועץ האקוסטי את התדירות בהם יבוצע מיגון דירתי. מסקנות היועץ האקוסטי יאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה.
5. מבנים הגבוהים מ-12 קומות חייבים בתחזוקה ע"י חברת ניהול.
6. ביוב
 - סיום ביצוע של תחנת השאיבה, שיקום מאסף ראשי, קו אזורי מזרחי וכן מאסף צפוני לאורך כביש 79.
 - השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י הגורמים המוסמכים.
7. מים
 - מתן צו התחלת עבודה לפרי' 40/3 – הרחבת ת"ש "אתא 2", ופרי' 40/5 הנחת קו מים בין בריכה +90 ות"ש "אתא 2".
 - התקדמות בנושא הסדרת איגום לאזור לחץ 2,3,4.
 - תכנון מפורט מאושר לפרי' 40/2 הקמת איגום 3,000 מ"ק לא.ל. 2 וגם תכנון מפורט מאושר להקמת בריכת טל בנפח 2,600 מ"ק לא.ל. 3,4.
 - נושא איגום לאזור לחץ 2. לחלופין ניתן לסכם על רכישת איגום הנ"ל במערכת אזורית של מקורות- בריכה ב-100+.
8. ניקוז
 - התכניות תכללונה בשלב היתרי הבניה את מובל הניקוז המנקז את צפון התכנית ושטחים נוספים עד הכניסה לנחל סומך בחציית כביש 781, לביצוע כחלק בלתי נפרד מתכניות ההיתר. התנייה זו מתייחסת למגרשים של החלק הצפוני בלבד, המתנקז אל מובל זה.
 - התנייה זו כוללת את המופיע בנספח הניקוז גם מחוץ לקו הכחול.
 - התכניות תכללונה בדיקה הידראולית של נחל סומך ותכניות שיפור כדרוש עד מעביר המים בכביש 781 כולל המעביר עצמו.
 - התנייה זו כוללת גם הקטע במורד הקו הכחול.
 - כל זאת בתאום עם רשות הניקוז.
 - במגרשים המיועדים לפיתוח ישמר שטח הפנוי מבינוי עילי ותת קרקעי

בשיעור של לפחות 25% משטח המגרש לצורך ניקוז משמר מים.
9. תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי למתחם בשלמות.

2.2 חלוקה ורישום

על-פי תוכנית זו תוכן תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. גבולות חלקות הקרקע שאינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. הקרקעות בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' ופרק ד' לחוק; בהתאם לייעודי הקרקע ולמגרשים המסומנים בתשריט התכנית. על יזם התוכנית לרשום את המגרשים החדשים בהתאם לתכנית זו בפנקס רישום המקרקעין תוך 8 חודשים מאישור תוכנית זו.

2.3 רישום השטחים הציבוריים

א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנוכר לעיל, ינהגו בהם על-פי חוק התכנון והבניה.

2.4 תוכנית בינוי ופיתוח

טרם הגשת הבקשות להיתר בניה תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכניות בינוי כוללת לכל המתחם בשלמות עפ"י מתחמי הבינוי המופיעים בנספח הבינוי עבור שלבי בינוי מלא או חלק משלב על דעת מהנדס העיר כמפורט ב-2.5. תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

1. עיצוב מפורט של מבני מגורים בקני"מ 1:250
2. קביעת מפלס ± 0.00 והעמדת המבנים במגרש.
3. תכנון מפורט של המרחב סביב למבנים, לרבות גישות לבניינים, הסדרי חנייה, שטחים מרוצפים, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים ומדרגות ובלבד שלפחות 25% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי וישמש למטרות גינון.
4. גדרות/קירות תומכים על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים יתוכננו עפ"י הנחיות מהנדס העיר, בגימור של אבן מקומית.
5. מיקום נקודות חיבור של מערכות התשתית שבמגרש למערכות התשתית הציבוריות. (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וטל"כ).
6. מיקום מתקן למיכלי אשפה וגודלו.
7. תכנון מערכת הניקוז של המגרש, בהתאם לסעיף 4.3.

2.5 שלביות

1. תכנית בינוי למתחם תציג שלביות פיתוח אשר תתנה את הבינוי בפיתוח השטחים הציבוריים והתשתיות לכל מתחם ומתחם.
2. שטחי השצי"פ האקסטנסיביים יפותחו במקביל למתחם המפותח הסמוך לו. גבול השטח לפיתוח האקסטנסיבי יקבע ע"י מהנדס העיר.
3. פיתוח המתחמים יעשה בשלביות תוך התנייה בין מתחמי הפיתוח לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים במקביל.

2.6 הוראות עיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר של חזיתות המבנה וגווניהם
לא יותר שימוש בטיח לגמר חיצוני. כל המבנים יצופו בציפוי קשית. מבני מגורים יחופו אבן טבעית בשעור של 80% לפחות ו-100% חיפוי של אבן טבעית במבני ציבור, מסחר ומתקנים הנדסיים (למעט בריכות אגירה).
2. גגות
גגות המיועדים לשימוש ומדרך יצופו בריצוף טרצו, קרמיקה או לוחות אבן. לא יותר השימוש בלוחות אזבסט, פת, פלסטיק, פיברגלס ודומיהם.
גגות שטוחים שאינם מיועדים למדרך, יצופו בשכבה אטומה ובציפוי עמיד לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
גג משופע בציפוי קשיח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
3. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
4. פרוט מיקום: פירי-צנרות, מזגנים, מסתורי כביסה, אנטנות וכד', ישולבו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבנין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
לא תותר צנרת חיצונית ע"ג המבנים.
5. מיקום פרגולות: יבוצעו במתכונת אחידה בכל המבנה ומחומרים עמידים, לפי פרטי ביצוע ו/או הנחיות של מהנדס העיר. בכל מקרה של בניית מרפסת פתוחה תהיה חובה ליצירת מסגרת לפרגולה מבניה קשיחה, כחלק מהבקשה להיתר.
6. פילרים של תשתיות, מיכלי גז וסולר: ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה, כך שלא יראו מדרך ציבורית.
7. מתקנים ומערכות טכניות: יותרו רק בקומת כניסה או חניה או על הגג.
8. לא תותרנה קומות מסד פתוחות.

2.7 שטחים משותפים במגרשי בניה

1. ביעודים מגורים ד'1 ומגורים ד'2 בבניינים הגבוהים לא תהיה הצמדת גינות לדירות וכל שטח המגרש מעבר לתכסית המבנה יהיה שטח משותף.
2. ביעודים: מגורים ג'1, מגורים ג'2, מגורים ג'3 ומגורים ג'4 תותר הצמדת גינות לדירות ובלבד ששטחי החוץ המשותפים למגרש לא יקטנו מ-20 מ"ר ליחידת דיור.

2.8 שבילי אופניים

במסגרת פיתוח דרכים ושצ"פים, תפותח מערכת שבילי אופניים מרוצפי אספלט שתאפשר קשר בין אזורי המגורים לשצ"פים למבני הציבור והמסחר. מערכת השבילים תתוכנן עפ"י נספח התנועה והנוף.

2.9 חניה

1. החניה לאורך הדרכים תהיה עפ"י נספח תנועה וחניה.
2. החניות במגרשים המיועדים למסחר ולמבני ציבור יהיו עפ"י נספח תנועה וחניה.
3. במגרשים המיועדים למגורים, יוקצו 2 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש.

4. חניון תת-קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 בכל הכיוונים, עם תכסית מקסימלית של עד 75% משטח המגרש.

2.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

2.11 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.

במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

פרק 3: הוראות לאזורים ויעודי קרקע

3.1 מגורים ג1

תכליות מותרות: מיועד לבנייני מגורים		
הערות	ערך	זכויות והוראות בניה
	5	קו בנין - קדמי (מטר) (1)
4 מ' כלפי שצ"פ או שביל.	5	מירווח - צידי (מטר) (1)
	5	מירווח - אחורי (מטר) (1)
	2	מספר קומות מתחת למפלס 0.00 (2)
מעל 4 קומות חייב חתך מדורג עם הטופוגרפיה.	5	מספר קומות מעל למפלס 0.00 (2)
	1	מס' מבנים במגרש
	37% משטח המגרש	אחוז בניה של שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00 (2)
במגרשים מס' 7-9 אחוז בניה של שטח עיקרי יהיה 80%. במגרשים מס' 14-18 אחוז בניה של שטח עיקרי יהיה 92%.	73% משטח המגרש	אחוז בניה של שטח עיקרי מעל למפלס 0.00 (2)
במגרשים מס' 7-9 סה"כ אחוז בניה של שטח עיקרי יהיה עד 117%. במגרשים מס' 14-18 סה"כ אחוז בניה של שטח עיקרי יהיה עד 129%.	עד 110% משטח המגרש	סה"כ שטח עיקרי
	9% משטח המגרש	אחוז בניה של שטח שרות מתחת למפלס 0.00 (2)
	60% משטח המגרש	אחוז בניה של שטח שרות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00 (2)
	10% משטח המגרש	אחוז בניה של שטח שרות מעל למפלס 0.00 (2)
	79% משטח המגרש	סה"כ שטחי שרות מרחב מוגן, חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות

הערות:

(1) חניון תת קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 לכל הכיוונים (ראה סעיף 2.9)

(2) מפלס 0.00 נקבע בדגמי הבינוי המצויינים בתכנית הבינוי.

נתוני מגרשים:

שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון וההקצאה)	דגמי בינוי (כמפורט בנספח הבנוי)	תכסית מקסימלית ללא חניון (%משטח המגרש) מעל הקרקע	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש (בדונם)	מס' מגרש
2,855	A	35%	24	2.6	1
2,896	A	35%	24	2.65	2
2,750	A	35%	24	2.5	3
2,750	A	35%	24	2.5	4
2,910	A	35%	24	2.65	5
2,900	A	35%	24	2.65	6
3,000	A	35%	24	2.65	7
3,000	A	35%	24	2.65	8
2,950	A	35%	24	2.55	9
3,340	A	35%	24	3.05	10
2,890	A	35%	24	2.6	11
2,890	A	35%	24	2.6	12
2,890	A	35%	24	2.6	13
3,330	A	35%	28	2.6	14
3,330	A	35%	28	2.6	15
3,330	A	35%	28	2.65	16
3,330	A	35%	28	2.6	17
3,345	A	35%	28	2.6	18
54,686			452	47.3	סה"כ

119

119

5,120.9

תכליות מותרות: מיועד לבנייני מגורים בבניה רוויה		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין – קדמי (מטר) (1)	5	
מירווח – צידי (מטר) (1)	5	
מירווח – אחורי (מטר) (1)	5	
מספר קומות מתחת למפלס 0.00 (2)	1	
מספר קומות מעל למפלס 0.00 (2)	9	- במגרשים מסי 36-42 מסי קומות יהיה 5 קומות. - במגרשים מסי 30-35 מסי קומות יהיה 6 קומות.
מסי מבנים במגרש	1	
סה"כ שטח עיקרי	עד 140% משטח המגרש	במגרשים מסי 30-42 סה"כ % בניה של שטח עיקרי יהיה עד 120%.
אחוז בניה של שטח שרות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00 (2)	74% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות מעל למפלס 0.00 (2)	21% משטח המגרש	
סה"כ שטחי שרות מרחב מוגן, חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות	95% משטח המגרש	

הערות:

- (1) חניון תת קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 לכל הכיוונים (ראה סעיף 2.9)
- (2) מפלס 0.00 נקבע בדגמי הבינוי המצויינים בתכנית הבינוי.

נתוני מגרשים:

שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון והקצאה)	דגמי בינוי (כמפורט בנספח הבינוי)	תכסית מקסימלית ללא חניון (%משטח המגרש) מעל הקרקע	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש (בדונם)	מס' מגרש
2,534	B	25%	26	2.1	20
2,984	B	25%	26	2.2	21
3,250	B	25%	26	2.3	22
3,250	B	25%	26	2.3	23
3,250	B	25%	26	2.35	24
3,250	B	25%	26	2.35	25
3,200	B	25%	26	2.35	26
3,250	B	25%	26	2.35	27
3,133	B	25%	26	2.3	28
2,760	B	25%	26	2.3	29
2,150	B2	35%	18	2.0	30
2,150	B2	35%	18	1.8	31
2,150	B2	35%	18	1.8	32
2,150	B2	35%	18	1.8	33
2,150	B2	35%	18	1.8	34
2,150	B2	35%	18	1.8	35
1,790	B1	40%	15	1.5	36
1,780	B1	40%	15	1.5	37
1,780	B1	40%	15	1.5	38
1,780	B1	40%	15	1.5	39
1,780	B1	40%	15	1.5	40
1,780	B1	40%	15	1.5	41
1,780	B1	40%	15	1.5	42
56,231			473	44.4	סה"כ

97

125

119

119

118.8

תכליות מותרות: מיועד לבניני מגורים		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין - קדמי (מטר) (1)	5	
מירווח - צידי (מטר) (1)	4	
מירווח - אחורי (מטר) (1)	5	
מספר קומות מתחת למפלס 0.00 (2)	1	למגרשים מסי 47-53, 59-61 יהיו 2 קומות מתחת למפלס 0.00
מספר קומות מעל למפלס 0.00 (2)	5	
מסי מבנים במגרש	1	במגרש מסי 56 יותר 2 מבנים במגרש.
אחוז בניה של שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00 (2)	25% משטח המגרש	למגרשים מסי 47-53, 59-61
אחוז בניה של שטח עיקרי מעל למפלס 0.00 (2)	103% משטח המגרש	למגרשים מסי 47-53, 59-61
סה"כ שטח עיקרי	עד 128% משטח המגרש	לכל המגרשים ביעוד, פרט למגרש מסי 50=עד 137%, מגרש מסי 55=עד 131%, מגרש מסי 56=עד 57%, מגרש מסי 57=עד 76%, מגרש מסי 58=עד 62% ומגרש מסי 65=עד 67%.
אחוז בניה של שטח שרות מתחת למפלס 0.00 (2)	6% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00 (2)	50% משטח המגרש	במגרשים מסי 56-58, 65 אחוז בניה יהיה 30%. במגרשים מסי 47-53, 59-61 אחוז בניה יהיה 76%.
אחוז בניה של שטח שרות מעל למפלס 0.00 (2)	20% משטח המגרש	במגרשים מסי 56-58, 65 אחוז בניה יהיה 12%.
סה"כ שטחי שרות מרחב מוגן, חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות	76% משטח המגרש	במגרשים מסי 56-58, 65 סה"כ אחוזי בניה יהיה 48%. במגרשים מסי 47-53, 59-61 סה"כ אחוזי בניה יהיה 102%.

הערות:

- (1) חניון תת קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 לכל הכיוונים (ראה סעיף 2.9).
 (2) מפלס 0.00 נקבע בדגמי הבינוי המצויינים בתכנית הבינוי.

נתוני מגרשים:

שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון והקצאה)	דגמי בינוי (כמפורט בנספח הבנוי)	תכסית מקסימלית ללא תניון (%משטח המגרש) מעל הקרקע	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש (בדונם)	מס' מגרש
3,100	D	40%	26	2.5	43
3,100	D	40%	26	2.5	44
3,200	D	40%	26	2.5	45
3,200	D	40%	26	2.5	46
4,400	D1	40%	36	3.65	47
4,400	D1	40%	36	3.55	48
4,400	D1	40%	36	3.5	49
4,805	D1	40%	36	3.5	50
4,400	D1	40%	36	3.5	51
4,400	D1	40%	36	3.5	52
4,400	D1	40%	36	3.5	53
3,200	D	40%	26	2.6	54
3,180	D	40%	26	2.4	55
6,300	D	40%	52	11.1	56
3,200	D	40%	26	4.2	57
3,153	D	40%	26	5.1	58
4,010	D1	40%	36	3.5	59
4,180	D1	40%	36	3.5	60
4,100	D1	40%	36	3.5	61
3,132	D	40%	26	4.7	65
78,260			646	75.3	סה"כ

119 נ

123 נ

122 נ

121 נ

121 נ

תכליות מותרות: מיועד לבניני מגורים בבניה רוויה		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין - קדמי (מטר) (1)	10	
מירווח - צידי (מטר) (1)	10	
מירווח - אחורי (מטר) (1)	10	
מספר קומות מתחת למפלס 0.00 (2)	3	
מספר קומות מעל למפלס 0.00 (2)	12	
מס' מבנים במגרש	2	
אחוז בניה של שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00 (2)	11% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח עיקרי מעל למפלס 0.00 (2)	116% משטח המגרש	
סה"כ שטח עיקרי	עד 127% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות מתחת למפלס 0.00 (2)	8% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00 (2)	97% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות מעל למפלס 0.00 (2)	12% משטח המגרש	
סה"כ שטחי שרות מרחב מוגן, חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות	117% משטח המגרש	
הוראה נוספת: המבנה יחויב בתחזוקה ע"י חברת ניהול.		

הערות:

- (1) חניון תת קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 לכל הכיוונים (ראה סעיף 2.9)
- (2) מפלס 0.00 נקבע בדגמי הבינוי המצויינים בנספח הבינוי.

נתוני מגרשים:

שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון וההקצאה)	דגמי בינוי (כמפורט בנספח הבינוי)	תכסית מקסימלית ללא חניון (%משטח המגרש) מעל הקרקע	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש (בדונם)	מס' מגרש
27,250	E	30%	230	22.0	62
27,250	E	30%	230	21.7	63
23,900	E	30%	200	19.6	64
78,400			660	63.3	סה"כ

118 מ"ר

118.7 מ"ר

יחידים במ"ר
ניחא

תכליות מותרות: מיועד לבניני מגורים בבניה רוויה		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין - קדמי (מטר) (1)	10	
מירווח - צידי (מטר) (1)	12.5	
מירווח - אחורי (מטר) (1)	10	
מספר קומות מתחת למפלס 0.00 (2)	2	
מספר קומות מעל למפלס 0.00 (2)	17	
מס' מבנים במגרש	1	
אחוז בניה של שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00 (2)	10% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח עיקרי מעל למפלס 0.00 (2)	230% משטח המגרש	
סה"כ שטח עיקרי	עד 240% משטח המגרש	במגרש מס' 71 סה"כ % בניה של שטח עיקרי יהיה עד 251% משטח המגרש.
אחוז בניה של שטח שרות מתחת למפלס 0.00 (2)	6% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00 (2)	105% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות מעל למפלס 0.00 (2)	25% משטח המגרש	
סה"כ שטחי שרות מרחב מוגן, חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות	136% משטח המגרש	
הוראה נוספת: המבנה יחויב בתחזוקה ע"י חברת ניהול.		

הערות:

- (1) חניון תת קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 לכל הכיוונים (ראה סעיף 2.9)
- (2) מפלס 0.00 נקבע בדגמי הבינוי המצויינים בנספח הבינוי.

נתוני מגרשים:

	שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון וההקצאה)	דגמי בינוי (כמפורט בנספח הבינוי)	תכסית מקסימלית ללא חניון (%משטח המגרש) מעל הקרקע	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש (בדונם)	מס' מגרש
141	8,191	C	15%	58	3.8	67
151	8,776	C	15%	58	3.65	68
149	8,685	C	15%	58	3.65	69
150	8,700	C	15%	58	3.7	70
137	8,000	C	15%	58	3.2	71
	42,352			290	18.0	סה"כ

146

יח"ד
קמ"ר (יח"ד)

תכליות מותרות: מיועד לבניי מגורים בבניה רוויה		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין - קדמי (מטר) (1)	10	
מירווח - צידי (מטר) (1)	12.5	
מירווח - אחורי (מטר) (1)	10	
מספר קומות מתחת למפלס 0.00 (2)	1	
מספר קומות מעל למפלס 0.00 (2)	18	
מס' מבנים במגרש	1	
סה"כ שטח עיקרי	עד 170% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס 0.00 (2)	70% משטח המגרש	
אחוז בניה של שטח שרות מעל למפלס 0.00 (2)	23% משטח המגרש	
סה"כ שטחי שרות מרחב מוגן, חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות	68% משטח המגרש	
הוראה נוספת: המבנה יחויב בתחזוקה ע"י חברת ניהול		

הערות:

- (1) חניון תת קרקעי יכול להיות בקו בנין 0 לכל הכיוונים (ראה סעיף 2.9)
- (2) מפלס 0.00 נקבע בדגמי הבינוי המצויינים בנספח הבינוי.

נתוני מגרשים:

מס' מגרש	שטח המגרש (בדונם)	מס' יח"ד במגרש	תכסית מקסימלית ללא חניון (% משטח המגרש) מעל הקרקע	דגמי בינוי (כמפורט בנספח הבינוי)	שטח בניה עיקרי במ"ר (עפ"י טבלת האיזון וההקצאה)
72	5.4	64	15%	C1	9,195
73	5.2	64	15%	C1	8,849
74	5.2	64	15%	C1	8,787
75	5.1	64	15%	C1	6,840
סה"כ	20.9	256			33,671

143
138
137
106

31
106
101

3.7 אזור מסחרי

תכליות מותרות: מיועד למרכז מסחרי שבו יותרו חנויות, משרדים, מרפאות, שירותים עסקיים ושירותי אוכל.		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין - קדמי (מטר)	10	
מירווח - צידי (מטר)	10	
מירווח - אחורי (מטר)	10	
אחוז בניה של שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00	לפי תכנית בינוי	עפ"י סעיף 2.4
אחוז בניה של שטח עיקרי מעל למפלס 0.00	לפי תכנית בינוי	עפ"י סעיף 2.4
סה"כ שטח עיקרי	עד 83% משטח המגרש	
תכסית	50% משטח המגרש	
מספר קומות מקסימאלי	3	לא כולל קומת מרתף/חנוניים
שטחי שרות למעט שטחי חניה תת קרקעית	30% משטח המגרש	
הוראה כללית: תכנית הבינוי למתחם תתייחס לעניין הקומות וחתכים עקרוניים, חניה תפעולית תהייה רחוקה ממגרשי המגורים ותתייחס לשטחי חניה והסדרי תנועה במתחם כולו.		

3.8 אזור למבני ציבור

תכליות מותרות: מיועד למבנים ולמוסדות ציבור ולמבני חינוך.		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	500	
קו בנין - קדמי (מטר)	5	
מירווח - צידי (מטר)	4	
מירווח - אחורי (מטר)	5	
שטח עיקרי	80% משטח המגרש	
תכסית	40% משטח המגרש	
מספר קומות מקסימאלי	3	לא כולל קומת מרתף
סה"כ שטחי שרות	25% משטח המגרש	

3.9 שטח למתקן הנדסי

תכליות מותרות: מיועד למתקני שאיבה ובריכות לאגירת מים של "מקורות" /או מתקני שאיבה כלליים /או מתקני טרנספורמציה של חח"י		
זכויות והוראות בניה	ערך	הערות
קו בנין - קדמי (מטר)	5	
מירווח - צידי (מטר)	5	
מירווח - אחורי (מטר)	5	
שטח עיקרי	25% משטח המגרש	
תכסית	25% משטח המגרש	
מספר קומות מקסימאלי	1	
<p>הוראות נוספות: 1. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח של רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 5 מ' בתחום המגרש, אשר תכליתה להסתיר את המתקן.</p> <p>2. גובה מקסימלי לבריכות מים 10 מ'.</p>		

3.10 שצ"פ אינטנסיבי

תכליות מותרות:	מיועד לשבילים וכיכרות להולכי רגל, שבילי אופניים, אזורי מנוחה ומשחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
----------------	---

3.11 שצ"פ אקסטנסיבי

תכליות מותרות:	מיועד לשבילים וכיכרות להולכי רגל, שבילי אופניים, אזורי מנוחה ומשחק, שטחי גינון ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
הוראות:	ברצועת השטח אשר בתחום מגבלות הבניה מדרך מס' 79 ומדרך מס' 781 תיאסר כל בניה וחניה, לרבות מקלטים ומתקני טרנספורמציה.

3.12 שביל להולכי רגל

תכליות מותרות:	מיועד למעברים מרוצפים להולכי רגל.
----------------	-----------------------------------

3.13 דרך מוצעת

תכליות מותרות:	מיועד למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ולתשתיות תת-קרקעיות.
הוראות:	תותר בשטחי המדרכות הקמת תחנת חלוקת דואר אחת בכל מתחם בינוי, סככות המתנה לאוטובוסים ומצללות ובלבד שישמר רוחב של מדרכה להולכי רגל שלא יפחת מ-2 מטר נטו מדוד מההיקף החיצוני של המתקן (כולל גוונים בולטים במידה וקיימים). (תוך הגדרת שטח מכסימאלי ליחידה) גדלים לפי החלטת מהנדס העיר.

3.14 דרך קיימת / מאושרת

תכליות מותרות:	מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ולתשתיות תת-קרקעיות.
הוראות:	תותר בשטחי המדרכות הקמת דוכני פיס ותחנות חלוקת דואר, סככות המתנה לאוטובוסים ומצללות (תוך הגדרת שטח מכסימאלי ליחידה) גדלים לפי החלטת מהנדס העיר.

3.15 רצועת נחל

הוראות:	כל פעולה בשטח זה תהיה רק לאחר תאום עם רשות הניקוז קישון וקבלת אישורה בכתב.
---------	--

פרק 4: תשתיות

4.1 דרכים

כל הדרכים בתחומי התוכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים ופרוט הנדסי המפורטים בנספח התחבורה המצורף לתוכנית.

4.2 מיגון אקוסטי

- א. המיגון האקוסטי כלפי דרך 79 ודרך 781 יתוכנן בהתאמה למפלסי ה-0.00 ± של המגרשים הצמודים לו עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח עפ"י סעיף 2.4.
- ב. הקירות האקוסטיים יכללו גינון. הגינון יתוכנן גם כלפי השכונה וגם כלפי הכבישים כך שהקיר ישתלב בשטח הירוק האקסטנסיבי.
- ג. תכנון הקירות האקוסטיים ופני קרקע סופיים ייעשה בתאום עם יועץ אקוסטי וימנע חשיפת המגורים למפלסי רעש הגבוהים מהערכים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות מסמך האקוסטי המצורף לתוכנית זו.
- ד. ביצוע הקיר האקוסטי יהיה במנות המאפשרות לספק את המיגון האקוסטי הדרוש לכל מבנה שיבנה בתמחם עפ"י מתחמי מיגון קיר אקוסטי המופיעים בנספח הבינוי ובנספח האקוסטי.
- ה. סיום ביצוע קטע הקיר האקוסטי מול כל מתחם יהיה תנאי לאיכלוס המבנה הראשון במתחם.
- ו. יש למגן חצרות של מבני ציבור ככל הדרוש.

4.3 ניקוז

- א. כל השטחים הכלולים בתחומי התוכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז.
- ב. במגרשי בניה למגורים יאספו מי הגשמים מהגגות, מרחבות מרוצפות ומשטחים בלתי מחלחלים אחרים ויובלו במערכת ניקוז לאזורי חילחול ו/או החדרה מסודרים בתחום המגרש. תכנון מערכת הניקוז ישולב בתוכנית הפיתוח לפי הוראות סעיף 2.4.
- ג. בדרכים מכל הסוגים, לרבות דרכים משולבות מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו.

4.4 ביוב

- א. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות הקיימות.
- ב. הבתים יחוברו לביוב מרכזי בהתאם לנספח תשתיות ויועברו למכון טיהור מאושר.
- ג. איכלוס הבתים יעשה רק לאחר סיום הקמת מערכת ביוב לאותו שלב והפעלתה.

4.5 תקשורת וטל"כ

מערכות התקשורת תותקנה בהתקנה תת-קרקעיות. אנטנות וצלחות לוויין או כל מתקן תיקשורת אחר יותקנו על גגות הבתים בצורה מוצנעת, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התוכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית.

4.6.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה * , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר 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 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון 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'

 (* או לפי הנחיות חדשות של חברת החשמל)
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימאליים מקוי חשמל עד לפני קרקע סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.6.2 תחנת טרנספורמציה:

בשטח התוכנית לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמודים. תחנות טרנספורמציה יותרו רק לפי תוכנית בינוי ופיתוח עפ"י סעיפים 2.4, 2.5.

4.7 אספקת מים

אספקת מים בתחומי התוכנית תהיה ממערכת אספקת מים באישור הרשות המוסמכת. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.

תנאים לאיכלוס

- ביצוע בפועל פרי 40/3 הרחבת ת"ש "אתא 2", ופרי 40/5 הנחת קו מים בין בריכה +90 ות"ש "אתא 2".
- ביצוע בפועל של פרי 40/2 הקמת איגום 3,000 מ"ק לא.ל. 2.
- צו התחלת עבודה להקמה בריכת טל בנפח 2,600 מ"ק לא.ל. 3,4.
- נושא איגום לאזור לחץ 2. לחלופין ניתן לסכם (סיכום סופי נחתם) על רכישת איגום הנ"ל במערכת אזורית של מקורות בריכה ב +100.

פרק 5: הנחיות לעיצוב נופי

5.1 הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה

א. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתוגש ע"י אדריכל נוף לאישור מהנדס העיריה.

ב. בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון בין חניות "אוזן" כל 30 מ' מינימום (כל 5 חניות מיני) ו/או במדרכה עם סריג מתכת.

ג. במדרכות יש לטעת עצים במרחקים שאינם עולים על 8 מ'. במדרכות שרוחבן עולה ל 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת גם עצים. רצועת הגינון תהיה צמודה לכביש. השקיה בשטחים הציבוריים תהיה עפ"י תכניות אדריכל הנוף.

ד. הנחיות לתכנון השקיה

מערכת ההשקיה תהיה ממחושבת.

כל שטחי הגינון ברחובות יחוברו למערכת ההשקיה.

ה. הנחיות לתכנון ריהוט גן

ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומגובש; ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, מתקנים וכו' יקבלו ביטוי בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר ולפי פרטים מנחים של אדר' הנוף.

ו. הנחיות לתכנון ריצופים

כל המדרכות במתחם ירוצפו בדגם אחיד. הריצוף יהיה מאבן משתלבת ו/או עפ"י חומר אחר לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ז. הנחיות לתכנון חניות

לאורך החניות ישולבו ערוגות גינון כולל עצים במידת האפשר.

ח. הנחיות לתכנון תאורה

יקבע סוג ודגם אחיד לפי הנחיות העירייה, ובאישור מהנדס העיר, של מקור אור (גוף תאורה) להארת הרחובות.

ט. הנחיות לתכנון שילוט

יקבע עיצוב שילוט אחיד באישור מהנדס העיר.

י. מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת וכו'

תקבע העדפה למיקום שוחות בשטחי גינון ולא באיזורים מרוצפים. במקרה שהפתרון אינו בר ביצוע.

יש לשלב את המכסים של בורות תשתית ותאי ביקורת כחלק מדוגמת הריצוף.

יא. עבודות עפר

לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים.

עודפי עפר יפנו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית.

יב. הנחיות לעצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מחופים באבן טבעית מסותתת או ע"י קירות תמך מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי הקירות יבנו כך שפני הקיר יהיו אופקיים (תודגש אופקיות השפה העליונה). גדרות המגרשים הפונים לרחוב יבנו מאבן נסורה ומסותתת גובהם לא יעלה על 2.00 מ'.

סוג הקירות וגמר החזיתות בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולפי פרטים מנחים של אדריכל הנוף.

יג. הנחיות לעיצוב גדרות ושערים קלים

כל המעקות, הגדרות והשערים יהיו בהתאם לפרט תכנון, חומר וצבע שתקבע הועדה המקומית. בסמכות הועדה יהיה לחייב פרט תכנון חומר וצבע אחידים. בכל מקרה לא תותר הקמת גדר רשת.

יד. תאום מתקנים ותשתיות

מיכלים/מבנים/פחים לאשפה שימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש יוצבו בגומחה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הגומחה תעשה ע"י דלת פח צבועה.

מבנים, ארונות וקופסאות לצנרת חשמל, לכבלים ולתקשורת לסוגיה השונים שימוקמו בחזית המגרש יותקנו בתוך גומחה שתשולב בגדר או בקיר התומך.

5.2 הנחיות לתכנון נוף בשצ"פים ובמעברים ציבוריים

א. הנחיות לשמירה על צמחיה קיימת

יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים ישמרו או יועתקו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. הנחיות לנטיעת עצים

נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכניות אדריכל נוף. העצים המיועדים לנטיעה יהיו בחלקם עצים בוגרים, ובחלקם עצים בגודל מינימלי של 50 ליטר ביחס שעל כל עץ בוגר ינטעו 2 עצים של 50 ליטר. כל הצמחיה תישתל ע"י שכבה של כ-30 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.

ג. הנחיות לתכנון השקיה

ההשקיה בשטחים הציבוריים תהיה עפ"י תכניות אדריכל נוף. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת. כל שטחי הגינון בשצ"פ יחוברו למערכת ההשקיה.

ד. הנחיות לתכנון ריצופים ומדרגות

ריצופים ומדרגות בשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רצף עיצובי. הריצוף יהיה עפ"י דרישות מהנדס העיר.

ה. הנחיות לתכנון ריהוט גן

בשטחים הציבוריים ישולבו אזורי שהייה מוצלים הכוללים ריהוט גן בעיצוב מגובש ואחיד עפ"י דרישות מהנדס המועצה כמו: ספסלים, פרגולות מעץ שעבר תהליך אימפרגנציה ו/או מתכת מגולוונת וצבועה, מתקני משחק לילדים וכו'.

ו. שפך ועודפי עפר

לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר למילוי או סלעים באזורי שצ"פ או שפ"פ לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר למילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה. מבקשי ההיתר יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור אשר תפגע במשך תהליך הבניה לפי תכניות שתילה והשקיה, שתוגשנה לאישור מהנדס העיר.

ז. הנחיות לעיצוב מסלעות

המסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי. מסלעות שגובהן 2.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין דירוג הטרסות יהיה לפחות 1.5 מ', וישמש לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות, שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה. המסלעה תבונה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה ניצבת לה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין. החפיפה לא תקטן מ-50 ס"מ. המסלעה תבונה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75/160 ס"מ וגובה מ-60 ס"מ.

ח. הנחיות לעיצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי או אבן כורכר נסורה ומסותתת. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שפני הקיר יהיו אופקיים (תודגש אופקיות השפה העליונה). וגובהם לא יעלה על 1.10 מ'. בקירות אבן לקט 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.

ט. הנחיות לתאורה

יקבע סוג ודגם אחיד של עמודי וגופי תאורה לפי הנחיות ובאישור מהנדס העיר.

בשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל יתן תכנון התאורה מענה לשהיה בטוחה במשך כל שעות היממה.

י. קישורי הולכי רגל

יש לדאוג למעבר הולכי רגל רציף ובטיחותי במקרים בהם כבישים ראשיים חוצים שטחים ציבוריים.

5.3 הנחיות לתכנון נוף במגרשים פרטיים

כללי

בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר.

גובה ה- $0.00 \pm$ של כל המבנים יקבע בתכנית בינוי ופיתוח של המתחם.

תכנית הפיתוח תכלול: מפלס $0.00 \pm$ של המבנה, בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי, תכנית עבודות עפר, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכנית מידות, פרטי קירות וגדרות, מסלעות רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים וחשמל, פרטים אופייניים ועצים לשמור.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.

א. הנחיות לעבודות עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

עודפי חפירה יפנו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית.

ב. הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק שעוני מים ואשפה

המתקנים לחשמל בזק ושעוני מים ישולבו במבנים ו/או בשטח המגרשים הפרטיים.

במידה והמתקנים ימוקמו בחזית הפונה לכביש יש לשלבם בגומחה סגורה בקיר.

מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, נפח ועיצוב שיקבע ע"י העיריה.

ג. הנחיות לעיצוב קיר הגדר – גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים ו/או לשפ"פים.

בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל

המגרש קיר תומך או קיר-גדר שגובהו לא יעלה על 2.00 מ'.

הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות מטה:

- הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים.

- הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת.

- מעל הקיר יוקמו במידת הצורך מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת. לא תותר הקמת גדרות רשת.

- מעל הקיר תותר נטיעה של "גדר חיה".

ד. הנחיות לעיצוב גבול בין מגרשים שכנים (בחזית שאינה פונה לדרך או לשצ"פ)

בהפרשי הגובה בין מגרשים שכנים יבנה קיר תומך בגובה עד 80 ס"מ, חזית הקיר הגלויה מעל הקרקע תהיה בנויה ו/או מצופה אבן.

ע"ג הקיר יבנה מעקה מתכת מגולוונת (גם במקרה שיהיה שמוש בגדר רשת היא תהיה רשת מרותכת ומגולוונת).

מעל הקיר תתאפשר נטיעה של "גדר חיה".

5.4 הנחיות לתכנון נוף בשטחים פרטים פתוחים

כללי

השטחים הפרטיים הפתוחים יתוכננו ויפותחו ע"י בעלי המגרשים. יש לקבל את אישור מהנדס העיריה על כל התכניות וחומרי הגמר. בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית. יוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצוין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשמר ולשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים ישמרו או יועתקו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר.

5.5 הנחיות נופיות למיגון אקוסטי

- א. המיגון האקוסטי ישולב בתוך השטח הירוק האקסטנסיבי המתוכנן לאורך הכבישים ההיקפיים.
- ב. המיגון האקוסטי יהיה מורכב מקירות בהם יהיו מצע גידול ומערכת השקייה, כך שעם הזמן המיגון יהפוך לחומה ירוקה וייעלמו האלמנטים הבנויים, ככל האפשר. רצוי שהמיגון האקוסטי לא יעלה על 8 מ'.
- ג. יש לשלב את הקיר בתכנון השטח הירוק האקסטנסיבי, בהפסקות ובחפיפות, כך שיכלול מערכת שבילים להולכי רגל ולאפניים, מתקני ספורט וכושר, פינות ישיבה ושטחי התכנסות, ככל האפשר.
- ד. בקיר האקוסטי תתוכנן צמחיה הדורשת טיפול מינמלי, כולל השקייה ממוחשבת המתאימה לסוג הצמחים.

חתימות

יוזם התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

מסמך זה
אין לו תוקף
כעניין
לתיכנת
התוכנית
ונחתם
השכמת
תהיה ועם
למען
בנין
בקים
פי ש
אחרת
ניתנת

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים

מחור חתמ
L כרוב

עורך התכנית

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

