

1079/ג
(ס"ט)

3001316

מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז חיפה

נ ו פ י ת

ישוב קהילתי באחר פי-נר
שינוי לחכנית מחאר מקומית מס' 1079/ג

הסוכנות היהודית

"נרפיח" - עמותה

מנהל מקרקעי ישראל

אד' צבי שפרינגר

דרך עכו 39, קריית מוצקין

סל. 713550

ירזמי החכנית:

בעל הקרקע:

עורך החכנית:

תוכן הענינים

.....	התכניח	:	פרק א
.....	פונחיס הגדרות וכאור סימני התשריט	:	פרק ב
.....	שימושים ותכליות	:	פרק ג
.....	הוראות כלליות	:	פרק ד
.....	חלוקה ורישום	:	פרק ה

מרחב תכנון מקומי-מחוזי מחוז חיפה

נ ר פ י ת - י ש ו ב ק ה י ל ח י ב א ח ר פ י - נ ר

ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ ח א ר מ ק ו מ י ת מ ס ' ג / 1079

פ ר ק א - ה ת כ נ י ת

1. ש מ ו ת ל ו ת:

ח כ נ י ת ז ו ח ק ר א " נ ו פ י ת - י ש ו ב ק ה י ל ח י ב א ח ר פ י - נ ר
ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ ח א ר מ ק ו מ י ת מ ס ' ג / 1079" ו ה י א ת ח ו ל
ע ל ה ש ט ח ה ת ח ו ס כ ק ו כ ח ו ל ע ב ה ב ח ש ר י ט ה מ צ ו ר פ ל ת כ נ י ת
ז ו ו ה מ ס ו מ נ ב א ו ח ו ש מ (ל ה ל נ "ה ח ש ר י ט"). ה ח ש ר י ט,
ב ק נ ה מ י ד ה 1:1000 מ ה ו ה ח ל ק ב ל ח י נ פ ר ו מ ת כ נ י ת ז ו.

2. ה י ח ס ל ת כ נ י ו ת א ח ר ו ת

ח כ נ י ת ז ו מ ה ו ה ש י נ ו י ל "ח כ נ י ת מ ח א ר מ ק ו מ י ת מ ס'
ג / 400 ח כ נ י ת מ ח א ר ל ש ט ח ה ג ל י ל י ל ת כ נ ו נ ע י ר - מ ח ו ז
ח י פ ה" ו ל ח כ נ י ת "ג / 986 מ צ פ ה א י ב ט י נ א". כ כ ל ס ת י ר ה
ב י נ ה ת כ נ י ו ת ה נ" ל ת ק ב ע נ ה ה ו ר א ו ת ח כ נ י ת ז ו.

3. ה מ ק ו מ

נ ו פ י ת ה י נ ה ה ש ל ו ח ה ה צ פ ו נ י ת ב ג ו ש ה י ש ו ב י ט, ה מ ח ו כ נ ו נ
ע"י ה ס ו כ נ ו ת ה י ה ו ד י ת ו ה י ד ו ע ב ש מ ו ת "פ י - נ ר" א ו
"א י ב ט י נ א", ו ה נ מ צ א צ פ ו נ י ת ל ק ר י ת ס כ ע ו נ ל י ד ה כ פ ר
ע ר כ - א ל - ח י ל פ.

- .4 הגושים והחלקות הכלולים בתכנית
- חלק מחלקה 10 בגוש 10382
חלק מחלקה 17 בגוש 10383
חלק מחלקה 1 בגוש 10390
חלק מחלקה 7 בגוש 10391
- .5 הקרקע הכלולה בתכנית וגבולות התכנית
הקרקע הכלולה בתכנית מוחממת בקו כחול עבה
כתשריט.
- .6 בעלי הקרקע
בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- .7 יזומי התכנית
הסוכנות היהודית ועמותה "נופית".
- .8 עורך התכנית
אד' צבי שפרינגר, דרך עכו 39, קריית מוצקין
טל. 04-713550.
- .9 שטח התכנית
305 דונם בקרוב, מדוד גרפית מהחשריט, בקנ"מ
1:1000 המצורף לתכנית זו.

מטרות התכנית

.10

- א. לחנך ולהגדיר את תנאי הבניה של כ-180 יח"ד שיבנו בתחום התחולה של חכנית זו.
- ב. לחנך ולהגדיר את שטחי הציבור של המרכז השכונתי אשר ישרת את אוכלוסיית השכונה. להגדיר את שטחי הציבור של המרכז הגושי ולקבוע את הנאי הבניה לשמושים אלה.
- ג. חנוך והגדרת שטחי ירק והסדרת השמוש בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ד. קביעת חואים לדרכים והחיות רשת דרכים פנימיות בשכונה.
- ה. חלוקה השטח שבתחום תחולת התכנית.

פרק ב'

מונחים הגדרות ובאור סימוני התשריט

1. פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

הגדרות 2.

2.1 התכנית - תכנית זו.

2.2 הועדה - ועדת המשנה לענייני תכנון ובניה מחוז חיפה שהוקמה כמרחב התכנון בו נמצאת התכנית.

2.3 אזור - שטח קרקע המסומן כחשריט בצבע, בקו מרוסק או כמסגרת חיחומים מיוחדים כמינס, בין אחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות וכבניינים באותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.

2.4 קו בנין - קו לאורך חזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין כמפורש אחרת בתכנית.

2.5 קו בנין קדמי - קו הכנין בצדו הצר של המגרש הקרוב ביותר לדרך גישה.

2.6 קו בנין אחורי - קו הכנין בצדו הצר של המגרש הרחוק מדרך גישה.

2.7 קו בנין צידי - קו בנין בצדו המאורך של המגרש.

2.8 קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המורכות וכל הכלול כמנוח דרך.

באור סימוני החשרים

<u>הבאור</u>	<u>הסימון</u>
גבול החכניח	* קו כחול עבה
אזור מגורים	* שטח צבוע כחום
אחר לכנייני ציכור	* שטח צבוע חום כהה מוחמם
	בקו חום כהה
שטח ציכור פתוח	* שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	* שטח צבוע חום כהיר
דרך מאושרת לביסול	* שטח מקווקו כאדום על
	רקע החשרים
דרך מוצעת	* שטח צבוע אדום
קו כנין	* קו מרוסק דק
	* ספרה כרבע העליון של
מספר דרך	העיגול
	* ספרות כרבעים הצדדיים
מרווח קדמי	של העיגול
	* ספרה כרבע החתון של
רוחב הדרך	העיגול
גבול חלקה מוצעת	* קו דק בצבע החשרים
	* מספר מוקף עיגול כצבע
מספר חלקה מוצעת	החשרים
	* שטח צבוע בפסים אלכסוניים
מרכז הישוב	חום - אפור לסרוגין

פרק ג'

שימושים וחכליות

השימוש בקרקע

לא תשמש קרקע כחחומי חכנסת זו לכל חכלית שהיא, אלא לחכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור שבו מצויה הקרקע.

רשימת החכליות

2.1 אזור מגורים

אזור המיועד להקמת יחידות דיור חד-משפחיות צמודות קרקע בגובה של עד 2 קומות. כאיזור זה תורשה בניית כחים בודדים של דירה אחת לכל מגרש, בהתאם להנחיות המפורטות שינחנו בפרק "הנחיות בניה".

2.2 שטח למכני ציבור

איזור המיועד לכנייני ציבור, כגון: גני - ילדים, מעונות יום, חחנה לאם ולילד, כחי-כנסת וכו' - באישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

2.3 שטחים ציבוריים פתוחים

מיועדים לנסיעות, גינון, רחכות מרוצפות, מגרשי משחק וספורט, שבילים להולכי רגל, ספסלים, האורה לגנים, ניקוז למי-גשט, מקלטים וכו'. שטחים אלה חייבים כחכנון ופיחוח שטח מפורט.

2.4 דרכים וחניות ציבוריות

מיועדים למעבר כלי רכב והולכי רגל כרשות הרבים ולחניית כלי רכב כרשות הרבים.

2.5 מרכז הישוב

~~_____~~
כאזוד-זה תותר בניה חנויות ומשרוים לצרכי החושבים המקומיים.

טבלת שימושים והגבלות בנייה

הערות	שטח כולל מבני עזר מותרים במגרש	קרי בניין	גובה קומות	מס' יחיד לחלקה	שטח בנייה מקסימלי	גודל מגרש מוצרי	האזור
מבני העזר המותרים: מוסך שכינה ע"פ חכמיח אחידה לישוב.	23 מ"ר	בהתאם למסומן בחשרים וע"פ הנחיות החכמיח	1 - 2	1	180 מ"ר	600 מ"ר	אזור מגורים
	-	קרי הבניה קומי, צודי ואזורי יהיה 4.0 מ'.	1 - 3	-	30% משטח החלקה ככל קומה	-	שטח למבני ציבור
	-	-	-	-	כל בנייה אסורה פרט למקלטים	-	שטח ציבורי שטח פתוח
	-	-	-	-	כל בנייה אסורה	-	דרכים ותחניה ציבוריות
	קומי צודי ואזורי 4.0 מ'.	1 - 3	-	-	30% משטח החלקה ככל קומה.	-	מרכז לישוב

הנחיות בניה

.4

4.1 אזור מגורים

- א. גודל מגרש מזערי יהיה 600 מ"ר.
- ב. ככל אחד מהמגרשים שנחחרם זה תורשה הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
- ג. יח"ד תיכנה במסגרת קוי-בניה המסומנים בתשריט, ובהתאם לאמור בסעיפים 4 ו' 4-4 בפרק זה.
- ד. אין לכנוח מעבר לקרוי הבנין המצויינים בתשריט ובחקנון המצורף לה. קוי בנין המסומנים בתשריט יוצרים דרוג בין היחידות ומגדילים את מרווחי הבנייה האפקטיביים.
- ה. כחלק המגורים בהם מצויין קו בנין צודי אפס, חותר הצמדת זוג כתיס בקיר משותף על שני מגרשים, חוך שמירת התנאי, שלכל מגרש חבנה יח"ד אחת בלבד. הצמדת הדירות תעשה כחנאי הסכמת שני הצדדים.
- ו. רוחב יח"ד, אשר חבנה כקו בניה צודי אפס, יהיה עד 12.0 מ', כך שיותר מרווח צידי שינוע בין 10 - 8 מ'.
- ז. במקרה ולא חהיה הסכמה, כאמור בסעיף ה', יהיה קו הבניה הצידי 3.0 מ' ורוחב יח"ד המותר יהיה 10.5 מ', כך שיותר מרווח צידי שני שינוע בין 8.5 - 6.5 מ'.
- ח. במגרשים בהם לא סומנו קוי הבנין, יהיו קוי הבנין הצדיים - 5.0 מ'. רוחב הכית יהיה 10.5 מ'.
- ט. קוי הבנין הקדמי והאחורי לא יפתחו מ-5 מ' בכל מקרה.

פתיחת חלונות.

ט.

בכל קיר המקביל לגבול כיון שחי חלקות ואשר מרחקו מגבול זה, 3.0 מ' או יותר, מותר יהיה לפתוח חלונות. בקירות, הניצבים לגבול הנ"ל, יותר לפתוח חלונות במרחק מינימלי של 1.0 מ' מגבול החלקה, (למעט חלונות אשר קיר בנוי חוצץ כיניהם).

י.

גובה הבניינים במגרשים לא יעלה על 7.5 מ' בשיאם. כל זה מדוד מפני מפלס הרצפה הנמוכה ביותר בבית, כמו כן לא יעלה גובה הבית מעל 7.5 מ' מפני הקרקע הסבצית כמרכז המשבצת המוגדרת ע"י קרי הכניה.

במגרשים, אשר הפרשי הגובה, בחוף המשבצת המוגדרת ע"י קרי הכניה עולים על 4.0 מ'; תותר כניה קומת מסד בגובה 2.20 מ'. קומה זו, תהיה בחלקו התחתון של הבית, רוחבה יהיה עד 7.5 מ', מדוד מהקיר המקביל לקו הבניין בחלקו הנמוך של המגרש. הקירות והעמודים של קומת המסד יופרדו מהקומה שמעליהם, אם ע"י גיאומטריה ואם ע"י חומרים, רצוי - ע"י שניהם. הקיר שמעל קומת המסד המקביל לקו הבניין של המגרש לא יעלה בגובהו על 3.0 מ' מעל פני קומת המסד. כל קיר אופקי שיכנה מעליו, יבנה כמישור המרוחק לפחות 1.0 מ' ממנו. גובהו של הבית, במקרה זה, מדוד מהנקודה הנמוכה ביותר המוגדרת ע"י קרי הכניה, לא יעלה על 9.5 מ'. כמו כן לא יעלה גובהו, בכל אחד מחתכי הרוחביים על 7.0 מ'.

פיתוח החצר.

יא.

לא תותר כניה מהלכי מדרגות, שאינם לצורך פיתוח גנני של השטח, מחוץ לקו הבניין. לא יעלה גובה של קיר חומך, בכל מקרה, על 1.50 מ'. במקרה שיהיה צורך בקיר חומך גבוה יותר, הוא יופרד לכמה מישורים אנכיים.

יב. שטח הבניה המכסימלי, כאמור בטבלת השמושים, ינוצל בשתי קומות, בכל מקרה לא יורשה ניצול של יותר מ-150 מ"ר בקומת הקרקע, והיחרה חנוצל כקומה א'. בחישוב שטח הבניה, ילקחו בחשבון כל השטחים הבנויים, כולל מרפסות מקורות, חדר מדרגות, מזוה וכד'. שטחי גג מרוצפים לא ילקחו בחשבון שטח הבניה. קומת מסד לא חלקה בחשבון שטח הבניה. מקלט חקני לא ילקח בחשבון שטח הבניה.

יג. כנוסף לשטח הבניה המותר, תותר בנית מוסך בשטח 23 מ"ר, ע"פ חכניה סטנדרטית שתעובד ע"י יוזמי החכנית ותובא לאישור הועדה המקומית כחכנית סטנדרטית.

יד. החניות

לכל מגרש חסומן חניה אחת לפחות. החניה תהיה ע"פ האפשרויות הנ"ל:
א. צמוד לקו הרחוב ולקו תבנית הצודי.
ב. בחוף המבנה העיקרי.
ג. בקומת המסד.

טו. העיצוב הארכיטקטוני של בנייני המגורים

1. הבניינים כחחום איזור זה יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שחיה בה משום פגיעה בצורה ובחזית המבנה, כפי שיקבעו כחכנית זו וכפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

2. כל חכנית נקשה להיחר בנייה בשטח חכנית זו, אשר חוגש לועדה, תכלול התיחסות לצורת המבנה, חומרי הבנייה והגימור וכן חכנית פיתוח לשטח הפנוי סביב המבנה.

3. חומרי הבנייה והגמר המותרים:
אבן - אבן גיר מסותחה או מעובדת.
כסון חשוף - לא יותר שמוש במשטחי כסון חשוף.
אלא לצורך מסגרות לחלונות, קורות וכד'.

סיח - יותר שימוש בכל סוגי הסיח. לא יותר שימוש
בסיח צבעוני.
גגות - גגות משופעים יכוסו ברעפי חימר או רעפי
פח מצופים ביטומן.
גדרות וקירות חומכים - יבנו מאבן מקומית, טבעית
או מסותחת בסתות^מ סוכנה^מ.
יורשה שילוב של קונסטרוקציות עץ או פלדה בגדר.
צבעי הגדרות וצורתם יקבעו כתכנית ציפוי ארכיטקטוני.

שטחים ציבוריים פתוחים

4.2

- א. פיתוח השטחים הציבוריים ושבילים להולכי רגל יעשה כהחאם
לתכנית פיתוח אשר תוגש לאישור הרשות המקומית והועדה
המקומסטרותכלול התיחסות לנושאים הבאים:
1. תכנון מוקדי פעילות - מגרשי משחקים, פינות ישיבה וכו'.
 2. גינון ונטיעות לסוגיהם השונים.
 3. שבילים ומעברים.
 4. ריהוט רחוב לסוגיו השונים.
 5. ריצוף שטחים פתוחים.
- ב. לא יותר גידור בשטחים הציבוריים או כגבולותיהם, פרט
למקומות בהם הדבר הכרחי לפי שיקולי הועדה המקומית
(גני משחקים לילדים וכו').
- ג. לא חותר כל בניה פרט לאמור בסעיף א' דלעיל. בשטחים אלו
תותר העברת מערכות חשמית ציבוריות, כגון קוי מים, כיוב,
ניקוז, חשמל וכו'.

שטחים למבני צבור ומרכז הישוב

4.3

- א. הבניה בשטחים למבני צבור תהיה ע"פ חכנית בינוי שחקבע
את צורת פיתוח השטח, כפוף להנחיות אשר כסבלת השמושים
לעיל.
- ב. עם הגשת בקשה להיתר למבנה צבור, יהיה על יוזמי החכנית
להגיש חכנית בינוי לחלקה עליה מבוקש המבנה.

החניות הציבוריות בתוצעה ע"י יוזמי התכנית כמסומן .ד

בתשריט. מספר החניות לא יפחח מ:

- * מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר מסחר.
- * מקום אחד לפריקה וסעינה לכל 250 מ"ר מסחר.
- * מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר בנין ציבורי.
- * מקום אחד לסעינה ופריקה לכל 350 מ"ר בנין ציבורי.

הוראות כלליות

א. מקלטים

לא ינתן היחר כניה אלא אם כן יסומן בבקשה להיחר מקלט בהחלט להוראות הג"א, שחיינה בחוקף בעת הגשת הבקשה להיחר הכניה.

ב. שגירה על חזות המכנים

1. לא תותר התקנת צינורות גז, מים, כירוב וניקוז מי-גשם על הקירות החיצוניים של המכנים בצורה הנראית לעין.

2. מיכל הגז והאשפה יושמו בתוך כיחנים המיועדים לכך כשח הפתוח של חלקות המגורים, כפי שיקבע בבקשה להיחר הבניה ובאישור הועדה המקומית.

3. לא תותר התקנת כבל חשמל, סלפון וסלויזיה על הקירות החיצוניים של המכנים בצורה הנראית לעין.

4. מחקנים לחליית כביסה יכללו מסחור לכביסה אשר יופיע בתכנית בקשה להיחר בנייה.

5. מיכלי המים על גגות המכנים ורודי השמש יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המכנה או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני ויכללו בתכנית ההגשה להיחר בנייה.

ג. מרותים

1. אספקת מים חעשה על ידי היוזמים, מרשת אספקת המים של הרשות המקומית באישורה וכפיקוחה. איכות המים תהיה בהחלט לסטנדרטים וכאישור משרד הבריאות. היוזמים יחקינו הידרנטים בכמות ובמיקום שיאושרו בידי הועדה המקומית.

2. ניקוז מי הגשמים ייעשה כמערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת, ותוחקן ע"י היוזמים בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.
3. כל המכנים יחוברו לרשת כיווב מרכזית שתוחקן ע"י היוזמים כאישור הועדה המקומית, כמסומן כחכניה מערכת חשית שחוגש לאישור הועדה המקומית ומשרד הכריאות.
4. שיטת הרחפת האשפה תקבע ע"י הרשות המקומית.
5. תוחקן מערכת מרכזית לקליטת שידורי טלוויזיה, שתשמש את כל הישוב. לא ינחן היתר להקמת חרני טלוויזיה נפרדים למכנים שיבנו בתחום התכנית.
6. היתר בניה יותנה בנוסיעת עצים כשטח המגרש ובהשחחפות בפיתוח השטחים הציבוריים.
7. לא יוצאו היתרי בניה לבניית הבתים לפני שהאושר תכנית (בנין-עיר) לדרך שתחבר את צפון קריה טבעון לדרך יגור-שפרעם.

אישורי בנייה מתחת ובקרבת קרי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין, או לחלק הכולס ממנו, מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, וכין החלק הכולס ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 - כרשת מח נמוך - 2 מ'
 - בקו מח גבוה עד 22 ק"ו - 6.5 מ'
 - בקו מח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'
 - בקו מח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'
2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל ח-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

פרק ה'

חלוקה ורישום

1. חלוקה שטח המכנית לחלקות ורישומן בספרי האחוזה ייעשה בהתאם למסומן כחשויט.
2. מגרש הנחצה ע"י גבול גוש יחשב כמגרש בניה אחד לצרכי הכנון ובניה.
3. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כחכנית זו, כגון: דרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ואחרים לבניני ציבור - נועדו להפקעה על ידי הועדה המקומית לפי סעיפים 188 ו-189 לחוק החכנון והבנייה - חשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם מדינת ישראל ולכשתכונן רשות מקומית יירשמו השטחים הנ"ל על שמה.

צבי שפרינו
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ת. 18778

בעלי הקרקע

עורך החכנית

המפקח
על הבנייה
מ.ת. 18778
ירוזמי החכנית

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחה ח'פ"ה

מרחב תכנון מקומי מחוז תל אביב

תכנית ש"נ' אטא' אקו' מס' 1079

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 64

מיום 15.9.83 החליטה לתת תוקן
 לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן ממלא כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחה ח'יפה

מרחב תכנון מקומי מחוז תל אביב

תכנית ש"נ' אטא' אקו' מס' 1079

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 83

מיום 19.4.83 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.

סגן ממלא כללי לתכנון

תכנית מס' 1079 מורסמה למתן חוקף בילקוט
569 מיום 24.11.83 עמוד 585

מס' 2985

מ"ח דכס"ו תש"ל

תכנית מס' 1079 מורסמה לחקירה בילקוט
1765 מיום 5.5.83 עמוד 2916

כ"ד ד"ר יגאל ג'