

3-3014

**מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי "מנשה - אלונה"**

**תכנית מס' מ/מק/201ב' - תכנית מפורטת לשכונת מגורים  
באזור הצפוני-מערבי של העיר חדיש**

**חוראות התכנית**

**יוזם ומגיש התכנית :** משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.  
**עורך התכנית :** משה צור אדריכלים ובני ערים בע"מ.

תכנית זו הוגשה ע"י משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה  
באמצעות משה צור - אדריכלים ובני ערים בע"מ  
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "מנשה-אלונה"

מרץ 1997

כרמל פרינט-4-משה-צור

<u>עמוד</u>	<u>תוכן הענינים</u>
4-5	1. שם וחלות
5	2. המקום
5	3. שטח התכנית
5	4. הקרקע הכלולה בתכנית
5	5. יוזם ומגיש התכנית
5	6. עורך התכנית
6	7. בעלי הקרקע
6	8. יחס לתכניות אחרות
6	9. מטרת התכנית
6	10. עיקרי הוראות התכנית
7	11. באור סימני התשריט
8	12. שימוש בקרקע ובבנינים
8-9	13. רשימת התכליות
9	14. הוראות בניה לפי האזורים
9-11	14. א. כללי
11-14	14. ב. אזור מגורים בי
14-16	14. ג. אזור מגורים בי מיוחד
17-22	14. ד. אזור מגורים גי
22-23	14. ה. שטח למסחר
26-24	14. ו. אתר למבני ציבור
27	14. ז. שטח ציבורי פתוח ואתר למבני ציבור
27-28	14. ח. שטח ספורט

עמוד

תוכן העניינים (המשך)

28-29	ט. צורת חישוב שטח הבניה באזורי המגורים	14.
30	י. צורת חישוב שטח הבניה באתרים לבניני ציבור	14.
30	יא. צורת חישוב שטח הבניה באזור המסחרי	14.
30	הפקעה ורישום	15.
31	איחוד וחלוקה	16.
31-32	דרכים	17.
32	חניה	18.
33-34	עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים	19.
34-37	פיתוח	20.
38	הנחיות סביבתיות	21.
38-41	תשתיות	22.
41	הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה	23.
42	היטל השבחה	24.
42	הגדרה לתחילת הביצוע	25.
43	חתימות	26.

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

שינוי לתכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' מ/מק/201ב', שתקרא תוכנית לשכונת מגורים באזור הצפוני מערבי של העיר חריש".

**1. שם וחלות**

תכנית מס' מ/מק/201ב' - תכנית המהווה שינוי לתכנית מתאר מ/במ/201א' שתקרא תוכנית לשכונת מגורים באזור הצפוני מערבי של העיר חריש. (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט"). התשריט ערוך בקני"מ 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. לתכנית זו מצורפים הנספחים שיפורטו להלן, המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. כל הנספחים הם מנחים. לא יותרו שינויים מהנספחים אלא שינויים קלים השומרים על רוח התכנית והנספח. נספחי הבינוי ערוכים ע"י:

משה צור - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

פרלה קאופמן אדריכלים

"יעד" אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

דינה אמר - קוראל אברהם אדריכלים

להלן רשימת הנספחים.

- א. נספח מס' 1 - נספח דרכים בתחום העיר "חריש" בקני"מ 1:1250.
- ב. נספח מס' 2 - דרך גישה צפונית בקני"מ 1:2500.
- ג. נספח מס' 3 - נספח הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בקני"מ 1:5000.
- ד. נספח מס' 4 - נספח פיתוח לדרכים.
- ה. נספח מס' 5 - נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
- ו. נספח מס' 6 - נספח גבולות המיבננים בקני"מ 1:2500.
- ז. נספח מס' 7 - תכנית אב זמנית לאספקת מים וסילוק שפכים.
- ח. נספח מס' 8 - נספח בינוי מפורט מנחה בשכונת "הפרסה" למיבננים מס' 1, 2, 4 בקני"מ 1:500 (מחייב). הנספח ערוך ע"י משה צור - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- ט. נספח מס' 9 - נספח בינוי מפורט מנחה בשכונה הצפונית למיבננים מס' 6, 8, 9, 10 בקני"מ 1:250. הנספח ערוך ע"י פרלה קאופמן - אדריכלים.
- י. נספח מס' 10 - נספח בינוי מפורט מנחה בשכונה הצפונית למיבננים מס' 5, 7, 10 בקני"מ 1:2500. הנספח ערוך ע"י "יעד" אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ.

יא. נספח מס' 11 - נספח בינוי מפורט מנחה בשכונת המגף למיבננים מס' 12, 13, 14, 15. בקניימ 1:500. הנספח ערוך ע"י דינה אמר - קוריאל אברהם אדריכלים.

יב. נספח מס' 12 - הצעות חלוקה של המודד לבני את בן יוסף בקניימ 1:1250 כולל טבלאות שטחים.

## 2. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא צפונית מערבית לקיבוץ חריש והוא מהווה את יחידת התכנון הצפונית-מערבית של העיר החדשה חריש.

## 3. שטח התכנית

כ-3021.3 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

## 4. הקרע הכלולה בתכנית

- גוש 8700 - חלקות: 2, 3, 4.
- חלק מחלקה: 1.
- גוש 8701 - חלקות 1-11, 16.
- חלקי חלקות: 12-15.
- גוש 8703 - חלקי חלקות: 2, 4.
- גוש 8704 - חלקות 5, 9-13, 18-20, 22-26, 28, 29, 38.
- חלקי חלקות: 1, 4, 6, 7, 8, 14-17, 21, 27, 30-33, 39.
- גוש 8705 - חלקות 12, 13, 16-23.
- חלקי חלקות: 1-10, 15, 24, 27-31.
- גוש 8706 - חלקות: 1-9, 11, 13-15, 19-21, 23, 24.
- חלקי חלקות: 10, 12, 16, 18, 22.
- גוש 8707 - חלקות 19, 20.
- חלקי חלקות: 18, 21.
- גוש 8718 - חלק מחלקה: 1.
- גוש 12237 - חלקי חלקות 1, 5.
- גוש 20365 - חלקי חלקות: 5, 27, 29.

## 5. יוזם ומגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

## 6. עורך התכנית

משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

## 7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל ופרטיים.

**8. יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו מתווה שינוי לתכניות הבאות:

תכנית מ/במ/201א' - תכנית מפורטת לשכונות מגורים באזור הצפוני מערבי של העיר חריש.

תכנית מס' ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מיום 10.1.63.

תכנית מס' מ/146 - תכנית מתאר לקיבוץ חריש, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מיום 9.3.90.

תכנית מס' מ/120ב' - תכנית מתאר לאום אל קוטוף שפורסמה למתן תוקף ביי"פ 4402 מיום 21.4.96.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

**9. מטרת התכנית**

פירוט תכנון ושינויים בשכונות מגורים בעיר החדשה חריש, הכוללות אזורי מגורים בצפיפויות שונות, שטחי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים, שטחי ספורט), שמורת יער, שטחי מסחר משולבים במבני ציבור ואזור לתכנון בעתיד.

**10. עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינויים קלים בבינוי באזורי המגורים, החלפת ייעודי שטחים בין חלקי מגרשים ובאופן שהיחס בין השטחים עפ"י חלוקת האזורים לייעודים, אינו משתנה.
- ב. שינויים בהתווית מערכת דרכים מקומיות ומשניות.
- ג. הוראות בניה מפורטות לאזורי המגורים ושאר שמושי הקרקע.
- ד. הוראות לגבי העיצוב הארכיטקטוני של המבנים.
- ה. הוראות לגבי פיתוח השטחים הצבוריים והפרטיים.
- ו. הנחיות סביבתיות.
- ז. הנחיות לגבי תשתיות.
- ח. קביעת שלבי ביצוע.

11. באור סימני התשריט

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| - גבול התכנית                        | - קו כחול עבה                           |
| - גבול תכנית מאושרת מ/146            | - קו כחול מרוסק                         |
| - תוכנית מתאר לקיבוץ חריש            |   |
| - גבול תכנית מ/120 בי -              | - קו סגול מרוסק                         |
| - תוכנית מתאר לאום אל קוטוף          |   |
| - גבול חלקה לביטול ומספר החלקה.      | - קו ירוק מרוסק ומספר בתוך עיגול        |
| - גבול גוש                           | - קו שחור ומשולשים לאורכו               |
| - אזור מגורים ב'                     | - שטח צבוע תכלת                         |
| - אזור מגורים ב' מיוחד               | - שטח צבוע תכלת ומותחם בקו כחול         |
| - אזור מגורים ג'                     | - שטח צבוע צהוב                         |
| - אתר למבני ציבור                    | - שטח צבוע חום מותחם בחום כהה           |
| - שטח למסחר                          | - שטח צבוע אפור                         |
| - שטח ציבורי פתוח                    | - שטח צבוע ירוק                         |
| - שטח ציבורי פתוח מיוחד              | - שטח צבוע ירוק מטוייט ירוק כהה         |
| - שטח ציבורי פתוח ואתר למבני ציבור   | - שטח צבוע ירוק ומטוייט חום             |
| - שטח ספורט                          | - שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה         |
| - שמורת יער                          | - שטח צבוע ירוק כהה                     |
| - שטח שרותים הנדסיים                 | - שטח צבוע אפור מטויט לבן               |
| - שטח חקלאי                          | - שטח צבוע בפסים ירוקים ולבנים לסירוגין |
| - תחום השפעה של המחצבה וגבול ההשפעה. | - פסים אלכסוניים שחורים בצבע התשריט     |
| - שטח לתכנון בעתיד                   | - תחומים בקו אדום רציף                  |
| - דרך מאושרת / קיימת                 | - שטח צבוע בפסים צהובים ולבנים לסירוגין |
| - דרך לביטול                         | - שטח צבוע חום                          |
| - דרך מוצעת                          | - קוים אלכסוניים אדומים על רקע היעוד    |
| - שביל להולכי רגל                    | - שטח צבוע ורוד                         |
| - דרכים וככרות משולבות               | - שטח ירוק ועליו קוים אלכסוניים אדומים  |
| - מספר דרך                           | - שטח צבוע ורוד וירוק לסירוגין          |
| - קו בנין קדמי במטרים                | - מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך  |
| - רוחב הדרך במטרים                   | - מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך   |
| - מספר מגרש                          | - מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך  |
| - מעבר חקלאי                         | - מספר שחור בתחום המגרש                 |
|                                      | - סימון היעוד לרוחב כביש                |

**12. שמוש בקרקע ובנינים**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין הכלל כמפורט בסעיף 13 להלן.

**13. רשימת התכליות**

אזור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים דו-קומתיים  
חד-משפחתיים (טוריים או בודדים), או  
דו-קומתיים ורב משפחתיים.

אזור מגורים ב' מיוחד - כנייל בגבול שמורת היער.

אזור מגורים ג' - מיועד למבני מגורים בבניה רוויה.

אתר למבני ציבור - מיועד למבני ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. ייעוד שטח ציבור ששימוש צויין על גבי התשריט, יכול להשתנות במסגרת יעוד הקרקע המותר באישור ועדה מקומית. השמושים בשאר האתרים לבניני ציבור יקבעו על ידי הרשות המקומית.

שטח צבורי פתוח - מיועד לגינון נטיעות, מגרשי משחק וספורט, שבילי הולכי רגל, מיקלוט, מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד לתקשורת ולטלפונים, למתקנים הנדסיים כגון בריכות מים, תחנות שאיבה וכו'.

תותר הקמת קירות תומכים. תותר זכות מעבר לרכב שירות. בשטח ציבורי פתוח ישמרו העצים הקיימים, ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.

שטח צבורי פתוח מיוחד - שמושים כמו בשצ"פ. הצמחיה, הקירות התומכים, הריצוף, ריהוט תגן והתאורה יהיו בהתאם לתוכנית פיתוח מפורטת, שתקבע עיצוב ופיתוח אחיד לכל שטחי השצ"פ המיוחד הכלולים בתוכנית זו.

שטח מסחרי - מיועד לשטחים מסחריים בייעודים המפורטים בתכנית זו.



- שמורת יער - הקרקע והצמחיה תשאר כטבעה באישור הועדה המקומית ניתן יהיה בתחום שמורת היער לאפשר הקמת מתקני משחק, נופש פעיל ושבילי טיול, בלי לפגוע בצמחיה הטבעית.
- דרכים וככרות, - כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון ותבניה. במסגרת ושבילים להולכי רגל תכנית הבינוי. אפשר יהיה למקם ברחובות המשולבים מקלטים תת-קרקעיים.
- שטח ציבורי פתוח ואתר - מיועד לשימוש משולב של מבני ציבור ושטח למבני ציבור ציבורי פתוח.
- שטח ספורט - מיועד למגרשים פתוחים, בריכות שחיה, אולמות משחק, שטחי גינון ושימושים מסחריים הקשורים בפעילות הספורטיבית.
- שטחי הספורט לא יכללו בהפקעות לצרכי צבור.
- אזור לתכנון בעתיד - בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר, כחוק.
- שטח שרותים הנדסיים - מיועד למתקני שרותים הנדסיים וטכניים מכל סוג שהוא לרבות מבני תקשורת, מרכזיית טלפונים, טלוויזיה, חשמל, וכל מה שיידרש בעתיד. (עי"פ האמור בסעיף 3.ג.23).
- תחום השפעת המחצבה - בתחום השפעת המחצבה תאסר הקמת מבנים, כלשהם.

#### 14. הוראות בניה לפי אזורים

14. א. כללי

14. א.1. תוכנית בינוי - לא יוצא היתר בניה למגרש כלשהו, אלא אם הוא תואם את תוכנית הבינוי והפיתוח בקנה מידה 1:500 למבנן\* שלם או חלק מבנן מוגדר\* המהווה נספח לתכנית זו.
- היתר הבניה יראה את המגרש כחלק מכל המבנן.

---

(\*) מבנן\_\_ - קבוצת מבנים המוקפת ע"י דרכים ו/או גבול התכנית ו/או שטחים ציבוריים (ראה נספח מס' 6).

חלק מבנן מוגדר - קבוצת מבנים כני"ל המהווה חלק ממבנן וסומנה כחלק ממבנן במפת מבניים (ראה נספח מס' 6). במקרה כזה יסומנו במפת המבניים (נספח מס' 6) מספר חלקי מבנן מוגדרים, שכל אחד מהם נושא את מספר המבנן.

14. א.2. תוכנית הבינוי תקבע עיצוב ארכיטקטוני של כל מבן תוך התייחסות לעיצוב חלל הרחוב, לנפחי הבנינים, העמדת הבנינים, רציפות הבניה, חזיתות, האלמנטים הארכיטקטוניים כגון: פתחים, מרפסות, גגות ומעקות, חומרי גמר (יאסר ציפוי מבנה בטיח שפריץ) מיקום החניות, מבני עזר וחצרות משק, חתכי דרכים גובלות כולל הצמחיה שבתחומן, פיתוח המגרש בהתייחס לצמחיה, מיקום הגדרות והנחיות לעיצובן בנושאי גובה וחומרים.

14. א.3. ניתן יהיה בתוכנית בינוי לביצוע לשנות את חלוקת המגרשים ואת גודליהם וכן את מיקום הדרכים המשולבות, כפוף להוראות התכנית, ובתנאי שמספר יחיד בסה"כ בתוכנית לא ישתנה ובתנאי שהשטח של כל איזור לא ישתנה ביותר מ-3%. תוכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית בתיאום עם מתכנן/נת המחוז. ניתן יהיה בתכנית הבינוי לביצוע לשנות את צורת החלוקה למבניים, ולהעביר יחיד ממבן אחד לאחר, בשיעור של עד 3%, מסה"כ יחיד במבן, וזאת באישור הועדה המקומית בתיאום עם מתכנן/נת המחוז, ובתנאי שהאופי העקרוני של הבינוי לא ישתנה.

14. א.4. תאסר הקמת קומות עמודים או קומות מפולשות בכל שטח התכנית למעט מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה בסעיף 14.ד.1.ב. גובה המסדים לא יעלה על 1.20 מ' מפני קרקע טבעית והם יהיו סגורים.

14. א.5. בכל אזורי המגורים יהיו הגגות על פי האמור בסעיף 19.א.

14. א.6. תותר העברת יחידות דיור ממגרש למגרש עד 10% משטח הבניה המירבי של המגרש (הגדול מהשניים) באותו מיבן ובאישור הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי הבניה. עם זאת, יש לוודא כי השטחים הציבוריים באזור/מגרש שבו מעלים את כמות יחיד, יהיו מספקים.

14. א.7. כל בקשה להיתר בניה תוגש בהתייחס לבנין ולמבן בשלמותו (תוך ניצול אפשרויות הבניה מבחינת אחוזי הבניה, גובה הבנין וכד'), אף אם אין כוונה לבנותו בשלמות בשלב הראשון. אם יבנה בשלב הראשון חלק של מבנה, השלמתו תבוצע בהתאם לתכנית המלאה של הבנין. השלמת הבנין בשלב השני תהיה בהתאם לחזיתות ולחומרים שנקבעו בשלב הבניה הראשון.

הבקשה להיתר בניה תכלול גם הנחיות ארכיטקטוניות מפורטות לחקמת חניות מקורות או סגורות, מבני עזר, חצרות משק, גידור המגרש, מבני תשתית ותברואה וכל בניה במרווח קדמי, מבחינת מיקום, מימדים, עיצוב ארכיטקטוני וחומרי הגמר לבנינים ולכל עבודות הפיתוח, אופן התייחסות לחזיתות שכנות וכי'. ההנחיות יחייבו גם במקרה שהבניה במרווח קדמי תבוצע בנפרד מבנית המבנה.

14. ב. אזור מגורים ב' (מבנים מטיפוס B)  
בנין דו קומתי חד משפחתי (טורי או בודד), או רב משפחתי.

14. ב.1. שטח המגרש - כפי שמסומן בתשריט.  
חלוקת משנה תוגדרנה בתוכנית בינוי בקני"מ 1:500 שתובא לאישור הועדה המקומית בתיאום עם מתכנן/נת המחוז.

14. ב.2. קוי בנין -  
קו בנין קדמי - מוגדר כמירווח בניה בין קו רחוב/דרך לחזית הבנין הפונה לרחוב. המירווח יהיה 5.0 מ' בתחומי תכנית זו.  
מרווח צדדי - 0 או 3 בין חלקות משנה. במרווח הפונה לשביל הולכי רגל, לשצי"פ, לשטח ציבורי בנוי, לדרך או דרך משולבת המרווח יהיה 3 מ'. במצב של מירווח אפס. בין חלקות המשנה, קיר הגמלון יהיה אטום.

מרווח אחורי - 5 מ' (ראה סעיף 6.ב.14, להלן).

קווי בנין אלה אמורים לגבי מגרש בשלמותו או לגבי חלקות משנה של מגרש על פי המצויין בתוכנית בינוי בקניימ 1:500.

14. ב.3. מספר יחידות דיור - כ- 4.5 יחיד לדונם בממוצע למיבנן.

14. ב.4. גובה הבנין - 2 קומות בחתך. כאשר שיפוע המגרש יעלה על 30% תותר קומה מדורגת שלישית (2 בחתך) שתשמש כקומת חניה ו/או מרתף-מחסן. מרתף החניה לא יכלל במניין הקומות.

14. ב.5. שטח הבניה  
עד 70% משטח המגרש.  
תכסית המבנה על המגרש לא תעלה על 50%.

14. ב.6. בבניה טורית חד-משפחתית או רב-משפחתית מותר להקים רק שתי יחידות מבנה בחזית ישרה ורציפה. יחידת מבנה שלישית חייבת לסגת מקו החזית 2 מטר לפחות.  
(כנייל אמור גם לגבי חזית אחורית הנצפית מדרך או הפונה אליה). יחידות המבנה תיצורנה אל הרחוב חזית רציפה של שתי יחידות לפחות ללא מרווחי בינוי.

14. ב.7. הוראות ארכיטקטוניות לגבי מרווח קדמי

7.1-ב.14 תכנית הבינוי והפיתוח לכל מיבנן שלם תכלול את כל הוראות הבניה הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית זו, לגבי המירווחים הקדמיים. המירווח הקדמי יהיה 5.0 מ'.  
תכניות פיתוח של המירווח הקדמי לכל המיבנן יהיו תנאי להיתר בניה. תיאסר קומת עמודים מפולשת הפונה למירווח קדמי, אלא אם כן היא משמשת לחניה מקורה והיא אטומה מ-3 כיוונים, שאחת מהם היא הרחוב. חומרי הגמר של המבנה ומבני העזר הפונים למירווח קדמי יהיו מחומרים עמידים. מתקני תשתית במירווחים קדמיים יחופו בקירות ו/או חלק מגדרות בנויות ובגמר בחומרים עמידים ויהיו נסתרים כלפי הרחוב.  
חובה לנטוע במירווח הקדמי 2 עצים לכל יחיד במגרש, ו/או מיבנן, ועפ"י תוכנית שתאושר בעת מתן היתרי הבניה לכל המיבנן.

7.2-ב.14 בכל אזור מגורים ב' חובה לנטוע 2 עצים בוגרים לכל יחיד במרווח קדמי. (ראה סעיף 20. ה), ועץ אחד לכל יחיד במירווח אחורי.

**גדרות וקירות במירווחים קדמיים**

7.3-ב.14

בבניה רב-משפחתית לאורך רחובות משולבים חובה להקים על קו המגרש הקדמי קיר בנוי ואו גדר בנויה בגובה 60 ס"מ מפני קרקע ואו מדרכה. הקיר יוקם לכל רוחב חזית המגרש למעט פתחים רצופים ככל האפשר של עד 50% מרוחב החזית, אשר מיקומם יוגדר בתוכנית בניוי 1:500. אם יוגדר במרווח הקדמי שטח פרטי צמוד ליחידת דיור בקומת קרקע, יוקם הקיר בין השטח הפרטי למשותף במקביל לדרך. את השטח המשותף בין הקיר ובין קו המגרש הקדמי חובה לגנון. אין להגביה את הקיר מעל 60 ס"מ על ידי בניה.

בבניה חד-משפחתית דו קומתית לאורך רחובות משולבים, על קו המגרש הקדמי חובה להקים קיר בנוי 60 ס"מ מפני המדרכה. הקיר יוקם לכל רוחב חזית המגרש, למעט פתח רצוף של עד 50% מרוחב החזית. הפתח יהיה צמוד לאחד מצידי המגרש. מותר להגביה את הקיר לגובה ארונות התשתית (כ-1.40 מ') על ידי בניה או הוספת גדר שקופה, או לגובה קומה מלאה (כ-2.50 מ') על ידי בניה. (ראה סעיף 3.ג.20). במרווח הקדמי תותר בנית מבנה עזר (שישמש כחניה כמחסן כמקלט או כדומה) בתנאי שהוא יוסתר מאחורי קיר בנוי בגובה קומה על קו מגרש קדמי. מבנה העזר יהיה צמוד לאחד מצידי המגרש. שטחו לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על גובה הקיר (כ-2.5 מ').

בבניה רב משפחתית לאורך דרכים המרווח הקדמי יהיה פתוח אל הרחוב. על קו המגרש הקדמי תותר גדר בנויה עד גובה 60 ס"מ, או גדר חיה, או גדר שקופה עד גובה 60 ס"מ. במרווח הקדמי תיאסר כל בניה למעט קירוי חניה.

**גגות וקירוי במירווחים קדמיים**

7.4-ב.14

בבניה טורית רב משפחתית או חד משפחתית לאורך רחובות משולבים יותר קירוי חניה קדמית (ללא קירות צדדים). קירוי החניה יכול להיות קירוי קל, קירוי שטוח על גבי עמודים קורות וכו' ובכל מקרה לא יהיה מרעפים אסבסט,

פת גלי או פלסטיק גלי. פתרון החניה יהיה אחיד לכל מיבנן ו/או כתוב ועפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית בעת מתן חיתר הבניה.

גג מבנה העזר יהיה שטוח. הוא ירוצף או יכוסה חצץ טוף או חצץ דקורטיבי. אם מבנה העזר יוצמד לבנין, גג המבנה יוכל לשמש כמרפסת והוא לא יחושב באחוזי הבניה. כל בניה או קירוי של המרפסת הנ"ל או חלקה תחשב כסטייה ניכרת והיא אסורה בתכלית האיסור ללא אפשרות לקבל הקלה בנושא. על גג המבנה יבנה מעקה פתוח שקוף. אם מבנה העזר ישמש כחניה, פתח החניה יסגר באמצעות תריס אטום או לחילופין גודלו לא יעלה על 2.0 מ' גובה ו-2.80 מ' רוחב. מפלס כניסה ה-  $\pm 0.00$  של החניה יהיה רציף עם הרחוב. אם לא יבנה קיר בגובה קומה על קו מגרש קדמי, תאסר במרווח הקדמי כל בניה, למעט קירוי לחניה (ללא קירות צדדים) וקיר המגדיר חצר משק שגובהו 1.40 מ' והוא במרחק 2.5 מ' לפחות מקו מגרש קדמי.

בבניה חד משפחתית דו-קומתית לאורך דרכים המרווח הקדמי יהיה פתוח אל הרחוב.

יותר קירוי חניה (ללא קירות צדדיים) וקיר המגדיר חצר משק שגובהו 1.40 או גובה קומה, והוא במרחק 2.5 מ' לפחות מקו מגרש קדמי.

14. ג. אזור מגורים ב' מיוחד (מבנים מטיפוס ב')

מיועד למבני מגורים דו-קומתיים חד משפחתיים (טוריים או בודדים) או דו קומתיים רב משפחתיים, בגבול שמורת היער.

14. ג.1. שטח המגרש - כפי שסומן בתשריט. חלוקות משנה תוגדרנה

בתוכנית בינוי בקני"מ 1:500 שתובא לאישור הועדה המקומית, בתאום עם מתכננת המחוז.

14. ג.2. קווי בנין

קו בנין קדמי - 5 מ'. (מרווח קדמי יהיה כל מרווח בין הרחוב לחזית הכניסה/בניין הפונה אליו ויקבע בתוכנית בינוי 1:500).

מרווח צדדי - 0 או 3 בין חלקות משנה, במרווח הפונה לשביל הולכי רגל, לשצי"פ ולשטח ציבורי בנוי. במקרה של מירווח אפס בין חלקות המשנה, קיר הגמלון יהיה אטום.  
3 מ' במרווח הפונה אל דרך או דרך משולבת.

מרווח אחורי - 7 מ' ב-3 מ' אחוריים חובה לשמור את הקרקע והצמחיה כטבעה. במצבי שיפוע קשים מותר בתחום 3 מ' האחוריים ליצור מסלעות, ובתנאי שהמגרש אינו גובל ישירות בשמורת היער.

קווי בנין אלה אמורים לגבי מגרש בשלמותו או לגבי חלקות משנה של מגרש על פי המצויין בתוכנית בינוי בקני"מ 1:500.

14. ג.3. מספר יחידות דיור - כ- 4.5 יחיד לדונם בממוצע למבנן.

14. ג.4. גובה הבנין - 2 קומות (בחתך).

14. ג.5. שטח הבניה: עד 70% משטח המגרש.

תכסית: עד 50% משטח המגרש.

במגרשים הגובלים בשמורת היער יותרו 65% בניה בלבד. התכסית במגרשים הנ"ל תהיה 45% משטח המגרש.

14. ג.6. באזור מגורים ב' מיוחד תאסר עקירת עצים, אלא באישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית. תואי המיסעה בדרכים המשולבות יקבע תוך התייחסות מקסימלית לעצים הקיימים בשטח. סלילת הדרכים המשולבות תבוצע עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. עצים שיהא צורך לעוקרם, יש לנטוע מתדש את אותם עצים או דומיהם בדרך המשולבת ואו שצי"פ סמוך.

14. ג.7. גובה הקרקע המתוכננת יקבע בתכנית הבינוי. אפשר יהיה לסטות ממנה בשיעור של  $\pm 1.00$  מ'.

גובה המסד לצד המידרון (בשיפוע העולה על 15%) יהיה 1.20 מ' לכל היותר.

14. ג.8. בכל אזור מגורים ב' מיוחד, בבניה טורית חד משפחתית דו-קומתית או רב משפחתית, מותר להקים רק שתי יחידות מבנה בחזית ישרה ורציפה. יחידות מבנה שלישית חייבת לסגת מקו החזית 2 מ' לפחות. (נכון גם לגבי חזית אחורית הנצפית מדרך או הפונה אליה). בבניה טורית תיצורנה יחידות המבנה אל הרחוב חזית רציפה של 2 יחידות לפחות ללא מרווחי בינוי.
14. ג.9. תכניות הבינוי והפיתוח לכל מיבנן/מגרש יכללו חזרות בנושאי גדרות במירווחים, בניה במירווח קדמי, חניה במירווח קדמי, מיקום תשתיות, מפלסי קרקע ומדרכות, מפלסי חניה וחומרי הגמר וריצופים וכולל פירוט הנטיעות והפיתוח. תכניות אלו יהיו חלק מהיתרי הבניה.
14. ג.10. בבניה רב משפחתית תיאסר בניה במירווח הקדמי, למעט קירוי חניה ללא קירות צדדיים עד למרחק של 2.5 מ' מגבול קדמי של מגרש ועפ"י תכניות הבינוי ותכניות המבנים כפי שיאושרו בעת מתן היתרי הבניה.
- קירוי החניה יכול להיות קירוי קל, קירוי מבנה שטוח על עמודים וקירות וכד'. לא יותר שימוש בקירוי בלוחות אסבסט, מתכת, רעפים, פלסטיק וכיו"ב. כל חומרי הגמר יהיו עמידים.
14. ג.11. בבניה חד-משפחתית דו-קומתית, במירווח הקדמי תיאסר כל בניה למעט קירוי לחניה ללא קירות צדדיים. מרחק החניה המקורה וכן קיר המגדיר חצר משק שגובהו לא יעלה על 1.4 מ' מפני המדרכה, והוא במרחק של 2.5 מ' לפחות מקו קדמי של המגרש. חומרי הגמר לקירוי החניה יהיו זהים לאמור לעיל בסעיף 10.ג.14.
14. ג.12. בבניה חד משפחתית ורב משפחתית חובה לטעת במירווח הקדמי עץ בוגר אחד לכל יחיד במבנה/מגרש.
- תותר בניית גדרות משולבות מבניה עד 30% מאורך הגדר ומתכת בלתי מחלידה ו/או מגולוונת במירווחים הצדדים והאחוריים ובתנאי שגובהן לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע הטבעית.
- תותר הקמת גדרות בגובה של 1.4 מ' ו/או 2.5 מ' להסתרת מבני תשתיות ותברואה בתחומי המירווחים הצדדיים בלבד.



גובה מסדים לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית וחם יהיו אטומים. לא תותר קומת עמודים/מפולשת.

14. ד. אזור מגורים ג'

1. כללי

- א. שטח מגרש - כפי שמסומן בתשריט.
- ב. לא תותר קומת עמודים או קומה מפולשת בחזית לרחוב. למרות זאת בחלקי בנין אחוריים שאינם פונים לרחוב, בסמכות ועדה מקומית בתיאום עם מתכנן/נת המחוז לאשר קומת עמודים.
- ג. באזור מגורים ג' תותר יציאה לגג ומבנה על הגג. שטח המבנה יהיה 30 מ"ר עבור כל יחיד בקומה העליונה, יהיו בנוסף לחישוב אחוזי הבניה המותרים. הקמת המבנה על הגג תותר בתנאי שהוא יהיה חלק מהדירה שמתחתיו והכניסה אליו תהיה אך ורק דרך הדירה הנ"ל. המבנים שבהם תותר יציאה לגג יתוכננו בשלמותם (כולל יציאה לגג) גם אם אין כוונה לבנות היציאה לגג בשלב הראשון. כל בקשה להיתר בניה תכלול את הבנין בשלמותו (כולל היציאה והמבנה על הגג), והשלמת הבניה תהיה בהתאם לתוכנית החומרים והחזיתות שיקבעו בהגשה להיתר בניה.
- ד. במגרשים סמוכים בהם יש חניה משותפת לדיירי שני הבנינים תרשם זכות מעבר, בכל חלקה, על שם דיירי המגרש הגובל.
- ה. המבנים המדורגים מטיפוס H, G, D ימוקמו באופן שציר המבנה יהיה ניצב לכביש המזין את המגרש באמצעו של המגרש.
- ו. בכל מקרה יהיה רווח 2 מ' מגונן בין אזורי חניה (פרטיים או ציבוריים) וקיר הבנין.

ז. באזור מגורים גי תותר חניה מקורה בתנאי שגג החניה ירוצף או יגונן ושולב בשימושי החללים הציבוריים.

ח. הגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסה ראה סעיף 2.ג.23, ג.2.23.

#### מבנים מטיפוס C

14. ד.2.

בניה טורית רציפה סביב חצרות מרכזיות פנימיות. החצרות ישמשו לכניסות ראשיות לדירות, ולחניה ולגינון לסירוגין (ראה תרשים C בנספח טיפוסי בתים - מספר 5).

#### א. קוי בנין

תוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית בתיאום עם מתכנן/נת המחוז, תגדיר את קוי הבנין הקדמיים. יותרו קוי בנין קדמיים שונים, בתחומי המגרש עפ"י המסומן בתשריט המצורף/נספח הבינוי.

קו בנין קדמי - 3.5 מ', לאורך שדרות (מחייב ב-60% מאורך המבנה, וחובה לגננו).

5 מ', לאורך רחובות רגילים או משולבים (מחייב ב-60% מאורך המבנה, וחובה לגננו).

לאורך השדרה, קו הבנין הקדמי יהיה אחיד.

מרווח צדדי - 4 מ'

3 או 0 בין חלקות משנה (עפ"י תוכנית הבינוי). במקרה של מירווח אפס, קירות הגמלון יהיו אטומים.

מרווח אחורי - 6 מ'

ב. מספר יחידות דיור: כ- 7.5 יח"ד לדונם בממוצע למבנן.

ג. גובה הבנין - גובה הבנין יהיה עד 3 קומות. בחתך אנכי משני צידי הכניסה לחצר תהיה חובה להגביה חלק מבנה

לגובה של 13 מ' לצורך הגדרת הכניסה (ראה תרשים מס' C - נספח טיפוסי בתים מס' 5). המבנה יהיה מדורג כל 2 קומות, כאשר הדירוג המזערי יהיה 2 מ' לפחות. תותר תוספת לקומה רביעית עד 50% משטח הקומה שמתחתיה ואשר תהיה חלק מהדירות שבקומה השלישית - דירות קופלקס/קוטג', כאשר שיפוע המגרש עולה על 30%. כמו כן תותר קומה רביעית באותו חלק מהבנין או מיבנן שהיא פינתי במגרש.

מפלס הדירה התחתונה בבנין יהיה מ-80 ס"מ עד 1.20 מ' גבוה ממפלס המדרכה הגובלת.

ד. שטח בניה: עד 96% משטח המגרש.

תכנית: עד 50% משטח המגרש.

ה. לאורך ציר הרוחב והאורך של המבנה יהיו פתחים במרווח מינימלי של 6 מ'. במרווח ניתן לבנות מרפסות פתוחות או מדרגות פתוחות (שלא יסגרו מחומר כלשהוא). בכל מקרה יש להבטיח מעבר סביר בקומת הקרקע. יותר מסד בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' והוא יהיה סגור. גגות המבנה יהיו ע"פ האמור בסעיף 19.א.

ו. היתר הבניה ילווה בתכנית פיתוח שטחי התניה בהתאם לסעיף 20 שבתקנון זה.

#### 14. ד.3. מבנים מטיפוס D

בניה מדורגת (ראה תרשים D - נספח טיפוסי בתים - מספר 5).

א. המבנים יורכבו מגושים בגודל של עד 13 מ' X 13 מ'. הגושים יוצמדו זה לזה בהזזות אופקיות של 3 מ' לפחות. לא תותר הצמדת יותר מאשר שני גושי בנין זה לזה. נסיגות של חלקי הבנין יכולות להיות בכל קומה, שתי קומות או שלוש קומות. (ראה תרשים D - נספח טיפוסי בתים - מספר 5).

כל חלק של גוש אשר יסוג בנסיגה של קומה אחת, לא יהיה גדול יותר מרוחב 2/3 הגוש. שאר חלקי הגוש יהיו בנסיגות של שתי קומות או שלוש קומות, דהיינו מבט אל חזית הגוש, חלקים בולטים או נסוגים בגובה של קומה אחת

בלבד לא יחיו ברוחב גדול יותר מאשר  $2/3$  רוחב הגוש  
(ראה תרשים מנחה D - נספח טיפוסי בתים - מספר 5).  
מרווח מינימלי בין גושי בנינים יהיה 6 מ'.

ב. קו בנין

תוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית  
בתיאום עם מתכננת המחוז, תגדיר מהם קוי הבנין  
הקיימים. יתכן יותר מקו בנין קדמי אחד.  
קו בנין קדמי - 5 מ'. לפחות 40% מאורך הגושים, בגובה  
של עד 2 קומות חייבים להיות על קו  
בנין 5 מ'.

מרווח צדדי - בין חלקות משנה 0 או 3 מ' עד 2 קומות  
מעל 2 קומות 4 מ' באישור מתכנתת  
המחוז, לשביל או לדרך 3 מ'. במירווחי  
אפס קירות הגמלון של המבנים יחיו  
אטומים.

מרווח אחורי - 5 מ'.

ג. מספר יחידות דיור: כ- 8 יח"ד לדונם בממוצע למבן.

ד. שטח הבניה: עד 85% משטח המגרש.

תכסית: עד 50% משטח המגרש.

ה. גובה הבנין

עד 4 קומות בחתך אנכי ולפי הפירוט שלהלן: 15% משטח  
תכסית הבנין יהיה בגובה של עד 2 קומות (בחתך אנכי),  
ו-25% בגובה של עד 3 קומות (בחתך אנכי). שאר הבנין  
יהיה בגובה של 4 קומות (בחתך אנכי).

מפלס הדירה התחתונה ביותר יהיה עד 1.80 מ' + מקסימום  
ממפלס חקרקע הטבעית באותו מקום. המסד יהיה סגור.

מבנים מטיפוס G .14 .4.ד

מבנה מדורג פניתי (ראה תרשים G - נספח טיפוסי בתים - מספר  
5).

תוכנית הבינוי בקניימ 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית  
בתיאום עם מתכננת המחוז, תגדיר מהם קוי הבנין הקדמיים.  
יתכן יותר מקו בנין אחד קדמי.

א. קוי בנין

קו בנין קדמי - 5 מ' לפחות 40% מאורך הגושים, בגובה של עד 2 קומות, חייבים להיות על קו בנין 5 מ'.

מרווח צדדי - בין חלקות משנה 0 או 3 מ' עד 2 קומות, מעל 2 קומות 4 מ' בתאום עם מתכנן/נת המחוז. לשביל או לדרך 3 מ'.

מרווח אחורי - 5 מ'.

ב. מספר יחידות דיור: כ- 7.5 יחיד לדונם.

ג. שטח בניה: 85% משטח המגרש.  
תכסית: עד 50% משטח המגרש.

ד. גובה הבנין עד 4 קומות בחתך אנכי.  
15% משטח תכסית הבנין יהיה בגובה של עד 2 קומות (בחתך אנכי) ו- 25% בגובה של עד 3 קומות (בחתך אנכי). שאר הבנין יהיה בגובה של עד 4 קומות (בחתך אנכי).

מפלס הדירה התחתונה ביותר יהיה עד  $\pm 180$  מטר ממפלס הקרקע הטבעית באותו מקום. המסד יהיה סגור.

14. ד.5. מבנים מטיפוס H

מבנה מדורג סביב חצר (ראה תרשים II - נספח טיפוס מבנים מספר 5).  
תוכנית הבינוי בקני"מ 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית בתאום עם מתכנן/נת המחוז, תגדיר הם קוי הבנין.

א. קוי הבנין

קו הבנין מכל צידי המגרש - 5 מ' קוי בנין אלה יהיו מחייבים ל- 60% מאורך החזית ולגובה של 2 קומות לפחות.

ב. מספר יחידות זיור כ- 7.5 יחיד לדונם.

ג. שטח בניה: 85% משטח המגרש.

תכנית: עד 50% משטח המגרש.

ד. גובה הבנין: עד 4 קומות בחתך אנכי.

15% משטח תכנית הבנין יהיה בגובה של עד 2 קומות (בחתך אנכי), ו- 25% בגובה של עד 3 קומות (בחתך אנכי). שאר הבנין יהיה בגובה של עד 4 קומות (בחתך אנכי).

14. ד.6. פירוט נוסף של המבנים וטיפוסי מבנים - מצויין בנספח הבינוי המצורפים לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ומהווים נספחי בינוי מנחים. יותרו טיפוסי מבנים נוספים ובתנאי שיהיו ברוח טיפוסי המבנים שפורטו לעיל ולא יחרגו מהוראות הבניה המפורטים לעיל.

14. ה. שטח למסחר

הבינוי במגרשים יהיה עפ"י תכנית בינוי בק.מ. 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמבנים עד 2 קומות בחתך משולבים בככרות הפונות אל הדרכים ודרכים משולבות. הככרות תהיינה במפלס הרחוב.

#### תכנית בינוי

לפני הוצאת היתר בניה תערך תכנית בינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית בתאום עם מתכננת המחוז, ואשר תעצב את הכיכר המשולבת במסחר ותגדיר את הגישות והכניסות אל מבני המסחר והשצ"פים הסמוכים. בין השאר יקבעו הגובה המדויק של הבנינים בהתיחס למבנים המתוכננים בסביבה, תכנית המבנים, המרווחים לגבולות המגרש, מספר הבנינים על המגרש, חומרי הבניה ופיתוח השטח. בתכנית הבינוי יקבעו האלמנטים ממבני המסחר יגדירו את הכיכר. גגות המבנים יהיו שטוחים ובגמר של חצץ דקורטיבי.

באזור המסחרי יאסרו חצרות משק פתוחות. פתרון המחסנים והחניה התפעולית יפורטו בתכנית הבינוי וכן תיאסר הקמת גדרות רשת.

גמר הקירות יהיה בחומרים קשיחים ועמידים כגון אבן, פסיפס קרמי, גרנוליט וכדי.

לחלו טבלת הוראות הבניה:

תכנית חבנין במגרש מירבית	מירווחים			מספר קומות בחתך מירבי	% בניה לשטח שירות משטח עקרי	% בניה לשטח עיקרי	שטח המגרש בדונם	יעוד משוער	מספר מגרש
	אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'						
40%	5	4	5	2	30	35%	1.77	מסחר שכונתי	1089
40%	5	4	5	2	30	35%	1.66	מסחר שכונתי	3031

ייעודי החנויות בשטח המסחרי יהיו עפ"י המותר באיזורי מגורים בי"ג עפ"י חוק התכנון והבניה. יותרו ייעודי חנויות כגון: חנויות למכירה קמעונית של ספרים, מזון, ירקות, סדקית, טבק, משקאות, ממתקים, בדים ובגדים וכיו"ב. חנויות לאספקת שרותים לדיירי השכונות כגון מספרות, מכוני יופי, משרדים, בתי מרקחת, קליניקות רפואיות וכיו"ב.

בכל מקרה לא יותרו ייעודי חנויות היוצרים מטרדי רעש, ריח, אבק ותברואה לסביבה הקרובה ושלא עפ"י היתר משרד איכות הסביבה כגון מוסכים, משחטות, מלאכה זעירה, נגרות וכיו"ב. תותר בניה של סטוין, פרגולות, ארכדות במרווחים קדמיים וצדדים ולאורך צירי תנועה ובתנאי שימשו למעבר הציבור לצמיתות. שטחי הבניה האלה לא ייכללו במנין שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.

תותר בניה של קומה שלישית במידה ושיפוע המגרש עולה על 30%.

תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים בתחומי המגרשים.

### אתר למבני ציבור

14. ו.

הבינוי בכל מגרש למבני ציבור יהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועד המקומית לפני מתן היתרי הבניה. תותר בניה של מספר מבני ציבור באותו מגרש עפ"י תכנית הבינוי ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה יהיה עפ"י הוראות הבניה שיפורטו להלן.

### תוכנית בינוי

לפני הוצאת היתר בניה תערך תכנית עיצוב אדריכלית בקנה מידה 1:500 המתיחסת לקטעים רציפים שבתחומם כלולים גם האתרים לבניני ציבור. תכנית הבינוי תגדיר חכניסות למבני הציבור דרך ככר ציבורית כך שמבני הציבור ישתלבו במרקם הרחוב, והחללים שיווצרו יעמדו לרשות הציבור.

תכנית הבינוי תקבע בין השאר העמדת המבנים, מספר הבנינים על המגרש, עיצוב הבינינים, חומרי הבניה ופיתוח השטח. על גבולות המגרש ניתן יהיה לבנות קירות שיחיו חיץ בין האתר לבנין ציבורי לשאר האזורים (תאסר הקמת גדרות רשת או חומרים דומים).

במסגרת תכנית הבינוי לאתרים לבניני ציבור הגובלים עם שטחי ספורט, יוגדר שטח מעבר לציבור אל שטח הספורט. כמו כן יוגדרו המעברים הפנימיים בכל מגרש המקשרים בין מספר מבנים באותו מגרש.

יותר שינוי ייעוד המבנה/מבנים ציבורי/ציבוריים בכל מגרש באישור הועדה המקומית.

במגרשים שאין בהם ייעוד מפורש של מבנה הציבור, ייקבע הייעוד ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה לחיתר הבניה.

במגרשים 2365, 2461 המיועדים לבנית בייס מקיף ומתנייס, והגובלים ברחוב העירוני הראשי (כביש 4) ובשדרת שכונת הפרסה (כביש 5) תמלא תוכנית הבינוי בקנ"מ 1:500 אחר התנאים הבאים ותאושר ע"י ועדה מקומית בתאום עם מתכנן/נת המחוז: בצומת כביש 4 וכביש 5 תתוכנן כיכר שבמידת האפשר תהווה את הכניסה הראשית להולכי רגל לשטחי החינוך.

60% מדופן המגרשים הנ"ל לכביש 4, תהווה פונקציות לשימוש בית הספר והציבור גם יחד, כגון: ספרייה, כיתות מתנייס, סדנאות, והגישה אליהן תהיה גם מהרחוב הראשי.



תותר בניה של סטוין, ארכדות ופרגולות במירווחים הקדמיים וצדדיים לאורך צירי תנועה ובתנאי שימשו למעבר הציבור לצמיתות. שטחי הבניה לא ייכללו במנין שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.

גגות המבנים יהיו שטוחים ובגמר חצץ דקורטיבי ו/או גינון, יותרו גגות משופעים בחלקי מבנים כחלק מהעיצוב האדריכלי, עד 50% מסה"כ שטח הגגות.

גמר גגות משופעים יהיה בחומרים עמידים וקשיחים כגון פחי אלומיניום, רעפים, זכוכית, לוחות אבן מנוסרת וכד'. גמר הקירות החיצוניים יהיה בחומרים עמידים וקשיחים כגון לוחות אבן נסורה, אבן טבעית ופסיפס קרמי. פירוט חומרי הגמר יהיה חלק מהיתר הבניה, וכפי שיאושר בעת מתן היתרי הבניה ע"י הועדה המקומית.

להלן טבלת הוראות הבניה:

תכנית הבנין במגרש מירבית	מירווחים			מספר קומות בחתך מירבי	% בניה לשטחי שירות משטח עקרי	% בניה לשטחים עקריים	שטח המגרש בדונם *	יעוד משוער	מספר מגרש	שכונה
	אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'							
40% כנייל	5 כנייל	4 כנייל	5 כנייל	3 כנייל	30% כנייל	80% כנייל	36.46	בייס מקיף	1099 ✓	המגן
-	-	-	-	-	-	-	21.04	2 בייס יסודיים	1046 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.59	-	1047 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.35	טרום - חובה	1061 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.18	-	1159 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.36	-	1117 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.39	-	1127 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.43	-	1075 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.43	-	1027 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.16	פעוטון	1108 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.40	טרום - חובה	1097 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	44.68	בייס מקיף ומתניים	2461 ✓	הפרסה
-	-	-	-	-	-	-	8.25	-	2365 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.19	טרום - חובה	2366 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.65	בייכ ומקווה	2488 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.71	-	2588 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	3.46	-	2458 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	12.84	בייס יסודי	2456 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	3.97	מעון וטרום חובה	2124 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	3.32	פעוטון וטרום חובה	3105 ✓	צפונית
-	-	-	-	-	-	-	22.34	2 בייס יסודיים	3030 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.31	פעוטון וטרום חובה	3044 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	0.83	-	3045 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	0.86	-	3209 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	0.88	-	3207 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	2.43	פעוטון וטרום חובה	3170 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.33	-	4060 ✓	צפונית
-	-	-	-	-	-	-	1.38	טרום חובה	4022 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.32	-	4089 ✓	
-	-	-	-	-	-	-	1.23	-	4091 ✓	

\* הערה: שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי.

**שטח ציבורי פתוח ואתר למבני ציבור**

14. ז.

הבינוי בכל מגרש לשטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי יהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן היתרי הבניה. תותר בניה של מספר מבנים על תמגרש בני 2 קומות בחתך, לפי תכנית הבינוי. תכנית הבינוי תכלול את כל הפירוט של מפלסי הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים, קירות, גדרות, רהוט רחוב ותאורה והמשולבים עם מבני הציבור, ומתקנים הנדסיים הנמצאים במגרש המשולבים בפיתוח וקירות תומכים. היתר הבניה למגרש כולל ביצוע כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים באותו מגרש.

תכנית הבנין במגרש (מרבית)	מירווחים			מספר קומות בחתך מירבי	% בניה לשטחי שירות משטחים עקריים	% לשטחים עקריים	שטח המגרש בדונם	יעוד משוער	מספר מגרש	שכונה
	אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'							
20%	4	4	5	2	30%	20%	0.813	-	2068	פרסה
20%	4	4	5	2	30%	20%	1.246	-	2096	

שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי. ייעוד סופי של המבנה הציבורי בכל מגרש יקבע ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתרי הבניה. גמר המבנים יהיה כמו בסעיף 14 ח'.

**שטח ספורט**

14. ח.

הבינוי במגרשים לספורט יהיה לפי תכנית בינוי 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה. תכנית הבינוי תכלול את כל עבודות הפיתוח במגרשים, כולל מפלסי גמר, קירות, גדרות, מתקנים לספורט, תאורה וריהוט רחוב וחומרי הגמר שיהיו עמידים וקשיחים. תכנית הבינוי תלווה בדו"ח אקוסטי עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

תותר הקמת מספר מבני ספורט בכל מגרש עפ"י תכנית הבינוי. מגרשי הספורט יפותחו תוך שימת דגש להסתרתם בתואי הטופוגרפיה. המגרשים יוסתרו על ידי צמחיה בהתאם לתוכנית הפיתוח שתלווה את תוכנית הבינוי, בעת הוצאת חיתרי הבניה. לא יורשה שימוש בגדרות רשת אלא כתומכות גדר חיה, או גדרות מתכת מגולוונות. יורשה שימוש בקירות אבן ובטון כחלק מגידור המגרשים.

תכנית הבנין במגרש מירבית	מירווחים			מספר קומות בחתך מירבי	% בניה לשטחי שירות משטח עקרי	% בניה לשטחים עקריים	שטח המגרש בדונם	יעוד משוער	מספר מגרש	שכונה
	אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'							
20%	4	4	5	2	30%	20%	13.2		3041	צפונית
20%	4	4	5	2	30%	20%	6.2		3038	
20%	4	4	5	2	30%	20%	0.55		3043	
20%	4	4	5	2	30%	20%	2.89		2298	פרסה
20%	4	4	5	2	30%	20%	0.71		2459	

שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי.

ייעוד מפורט לכל מגרש ו/או מבנה במגרש ייקבע ע"י הועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי 1:500 ו/או חיתרי הבניה.

גמר קירות מבני הספורט יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כדוגמת אבן טבעית, אבן מנוסרת, פסיפס קרמי, אלומיניום, זכוכית וכד'.

גמר גגות שטוחים יהיה בחצץ דקורטיבי ו/או גינון. יתורו גגות משופעים עד 50% מסה"כ שטח הגגות.

גמר גגות משופעים ו/או מרחביים יהיה מחומרים קשיחים ועמידים כגון: פח מגולוון, פח אלומיניום, רעפי חימר.

הכל לפי תכנית שתאושר בעת מתן חיתרי הבניה ע"י הועדה המקומית.

**צורת הישוב שטח הבניה באזור המגורים**

14. ט.

1. שטח הבניה למטרות עיקריות יחושב מתוך שטח המגרש (נטו).

2. בשטח הבניה המותר למטרות עיקריות, יכללו כל חלקי הבנין פרט לשטחים למטרות שירות המפורטים להלן: מרחב מוגן תקני בהתאם לדרישות הג"א, מרפסות לא מקורות, יציאה לגג כאמור בסעיף 14.1.1.ג, מרתפים שגובהם לא עולה על 2.2 מ' נטו והבולטים מעל פני הקרקע עד 80 ס"מ, חניה מקורה באזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד, חניה מקורה באזור מגורים ג' בתנאי שהגג יטופל או יגונן וישולב בחללים הציבוריים, שטחים מקורים ע"י כרכובים ארכיטקטוניים או יחידות/גופי הצללה הבולטים עד 80 ס"מ מחזית המבנה וסטוין.

באזור מגורים ג' יותרו שטחים למטרות שירות הבאים: מבואה ראשית עד 50 מ"ר. מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לדירה, ממ"ד עד 7 מ"ר לדירה, חדר למחסן כללי/עגלות משותף לכל הדיירים עד 3 מ"ר לדירה. תדרי מכונות למעליות, חדרים לשנאים ואצירת אשפה, חניה מקורה לפי התקן ומעברים מקורים המשותפים לכלל הדיירים, שגובהם לא עולה על 2.5 מ' נטו, מתקנים טכניים והנדסיים, מרפסות לא מקורות ובלבד ששטח אינו עולה על 40% משטח הדירה. עליות גג שגובהן קטן מ- 2.0 מ' ייחשבו במנין שטחי השירות ובתנאי ששטח אינו עולה על 40% משטח הדירה שמתחתן, ובתנאי שגובה שיא הגג אינו עולה על 5.6 מ' מפני הרצפה התחתונה.

באזור מגורים ב': יותרו שטחים למטרות שירות הבאים: מבואה ראשית עד 25 מ"ר לדירה. חניה מקורה לפי התקן, עליות גג כמפורט באזור מגורים ג'. ממ"ד (מרחב מוגן דירתי) עד 7 מ"ר לדירה. מחסן עד 6.0 מ"ר לדירה. חדר מכונות/שנאים עד 10 מ"ר לדירה. מתקנים טכניים והנדסיים כפי שיסומנו בתכניות בעת מתן היתרי הבניה. מרפסות לא מקורות ששטח אינו עולה על 50% משטח הדירה. כניסה מקורה לדירה עד 4 מ"ר ובתנאי שהיא פתוחה ל- 2 כיוונים.

באזורי מגורים ב', ג' עובי קירות חוץ שיחושבו למטרות עיקריות ולמטרות שירות יהיה עד 25 ס"מ עובי. מעל לעובי כולל של 25 ס"מ לא ייכלל במנין השטחים למטרות עיקריות/שירות. חלל של מדרגות בדירת קוטגי יחושב רק בקומת הקרקע כשטח עיקרי.

**צורת חישוב שטח הבניה באתרים לבניני ציבור**

14. י.

בשטח הבניה המותר למטרות עיקריות, יכללו כל חלקי הבנין פרט לשטחי השירות המפורטים ולנאמר בחוק התכנון והבניה, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות הגי"א ומרתף למטרות טכניות, שגובהו נטו אינו עולה על 2.5 מ', הבולט מעל פני הקרקע הסופית עד 80 ס"מ. מעברים לצרכי מילוט שרוחבם 1.5 מ' לפחות, מתקנים טכניים, חניה מקורה, פירי מעליות וצנרת, סטוין וארכדות למעבר ציבורי הפתוחים לציבור לצמיתות.

שטחי הקירות בעובי שמעל ל- 25 ס"מ לא יכללו במניין שטחי הבניה למטרות עיקריות/שירות, שטח מרפסות גג לא מקורות מרוצפות עד 30% משטח הקומה ברוטו.

**צורת חישוב שטח הבניה באזור המסחרי**

14. יא.

בשטח הבניה למטרות עיקריות יכללו כל חלקי הבנין פרט לשטחי השירות המפורטים להלן ולפי חוק התכנון והבניה: מרחב מוגן/מקלט תקני בהתאם לדרישות הגי"א, סטוין, ארכדות למעבר ציבורי, חניה תת קרקעית לפי התקן בעת מתן היתרי הבניה, מחסנים תת-קרקעיים הקשורים לעסקים שבבנין, פירי מעליות וצנרת. קומת צנרת, מרתף למטרות טכניות וחדרים להפעלת שרותים משותפים לבניה כגון: חדרי הסקה או מיזוג אויר, תחנות טרנספורמציה וחדרי מאגד לתקשורת. חדרי מדרגות בטחוניים ומעברים לצרכי מילוט. שרוחבם 1.5 מ' לפחות. שטחי מרפסות גג לא מקורות ומרוצפות ששטחן אינו עולה על 30% משטח הקומה ברוטו.

שטחי הקירות בעובי שמעל ל- 25 ס"מ לא יכללו במניין שטחי הבניה למטרות עיקריות/שירות.

**15. הפקעה ורישום**

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (למעט שטחי ספורט) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום על שם הרשות המקומית - מועצה מקומית קציר-חריש.

## 16. איחוד וחלוקה

16. א. שטח התכנית יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.

16. ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי מגורים בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, או כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

16. ג. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה ע"פ תכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.

## 17. דרכים

רוחב הדרכים יהיה ע"פ המסומן בתשריט  
חתך הדרכים והפיתוח יהיה ע"פ נספח דרכים (ראה נספח מס' 1 ו-4).  
המדרכות תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת, לוחות אבן מנוסרות, גרנוליט וכד' לא יותר כיסוי באספלט למדרכות ורחבות ציבוריות ופרטיות.

כל הדרכים שלהלן תהיינה דרכים משולבות:

15A,16A,16B,16C,16D,17A,17B,17C,17D,18A,18B,  
18C,18D,18E,18F,18G,18H,19A,19B,19C,19D,19E,  
53A,53B,53C,53D,53E,54A,54B,54C,54D,54E,54F,  
58A,58B,58C,58D,58E,58F,58G,58H,58I,59A,59B,  
59C,64A,64B,64C,64D,68A,69A,84A,84B,85A,85B,  
85C,86A,86B,86C,86D,87A,87B,87C,87D,87E,88A,  
88B,88C,88D,89A,89B

הרחובות המשולבים ישמשו לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, ולחניית רכב מוגבלת, וירוצפו כמשטח אחיד תוך שילוב אלמנטי גינון תאורה וריחוט רחוב.

תהיה אפשרות לשנות, במידה מסוימת, מיקום השבילים להולכי רגל בתנאי שלא ישונה אופי הבינוי המוצע ובליווי מפות מדידה מעודכנות עד ל-6 חודשים אחרונים מלפני הביצוע בפועל בשטח.

כל תכנית דרך תלווה בתכנית שיקום נופי אשר תתבסס על התנחיות הבאות:

17. א. קירות תומכים יבוצעו מאבן לקט או ציפוי אבן או מסלעות, (כנאמר בסעיף 20.ג.).
17. ב. לא יורשה כל שפך מלוי לתימוך הכביש אלא אם ילווה תכנון נופי ומפורט שיאושר ע"י הרשות המקומית.
17. ג. עצים הניתנים להעברה כמו זית, חרוב ועצים נשירים שבתחום הדרך יאותרו ויועברו בהתאם לתכנון הנופי.
17. ד. השיקום הנופי לכבישים יבוצע לפי הנספח הנופי ונספח הדרכים.



- א. חניה באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ב' מיוחד  
שעור החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983, שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.  
חניה מקורה מותרת באזור מגורים ב' ואזור מגורים ב' מיוחד על פי האמור בסעיפים 41, ב.7, 14, ג.9-12.
- ב. חניה באזור מגורים ג'  
שעור החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983. החניה תהיה בתחום המגרשים.  
העמדת מקומות החניה לכל מגרש תפורט בתוכנית הבינוי. לא ינתן היתר בניה אלא אם הבקשה להיתר תוגש בלווי תוכנית חניה התואמת למסומן בתכנית הבינוי.  
באזור מגורים ג' תותר חניה מקורה בתנאי שגג החניה יטופל ו/או יגונן ושילב בשימושי החלקים המשותפים לכל הדיירים באותו בנין/מגרש.  
מגרשי חניה יעוצבו, כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתואי הטופוגרפיה וע"י שילוב של נטיעות עצים ושיחים באיי גינון. לא יותר לבצע יותר מ- 7 מקומות חניה ברצף אחד ללא אי גינון מפריד.  
באי הגינון ינטע לפחות עץ מבוגר אחד בקוטר גזע 10 ס"מ לפחות ובגובה 2.50 מ' עם סמוכה ומגן ממתכת. העצים יחוברו לרשת ההשקיה. במגרשים מטיפוס C פיתוח החניה יהיה בהתאם לנספח מס' 4.
- ג. חניה בשאר האזורים  
לא יוצא היתר בניה אלא אם יוגש פתרון לחניה בתחומי המגרש, בבקשה להיתר בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג - 1983, שיהיו בתוקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולהיתרי עבודות פיתוח.  
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים כאמור בסעיף 18.ב לעיל.

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

19. א. גגות - גגות הבנינים יהיו שטוחים ובגמר של ריצוף מרצפות טרצו ו/או גרנוליט או בכיסוי חצץ דקורטיבי.  
תותר בניית גגות משופעים עד ל 50% משטח כולל של הגגות בבנין.  
התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים שהם חלק מהחזיתות. גגות משופעים, שפוע הגג יהיה 35% לפחות. ניקוז הגג יעשה ע"י שפיכה טבעית ו/או באמצעות תעלת פח חצי עגולה (ללא ארגז רוח).
19. ב. דוודי שמש - לא יוצא היתר בניה אלא אם הוגשה תוכנית עיצוב הגג המראה כיצד ישולבו הקולטים והדוודים בגג.  
בכל מקרה יש להסתיר את הדוודים וקולט השמש ע"י אלמנט ארכיטקטוני, שהוא חלק מעיצוב המבנה כולו, פרט לקולטים שהם משולבים בעיצוב הגגות.
19. ג. צנרת - תאסר התקנת צנרת גלוייה של חשמל, מים, גז, ביוב, מז"א וארובה לחימום, בקירות החיצוניים.
19. ד. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין. מתלי הכביסה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן ולא יבלטו מחזית הבנין.

19. ה. מזגנים
1. מיקום המזגן בבנין יענה על הדרישות האקלימיות והאקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים, וכן על הדרישות למניעת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגן של ניקוז מי עיבוי ואויר חם.
  2. בכל מקרה יעשו הכנות למיקום מעבי המזגנים.
  3. מיקום המזגנים בכלל, ומזגני חלון בפרט יהווה חלק מתוכנית ועיצוב ארכיטקטוניים שיוגשו לקבלת היתר בניה.

- 19' ו. חומרי בניה וגמר -
- בתוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניחם לאישור הועדה המקומית.
- חומרי גמר המבנה, מבני העזר, בניה קלה וכל בניה אחרת במרווח קדמי, ובמרווחים צדדיים ואחוריים הנצפים מדרך, יהיו עמידים לאורך זמן ומתנקים מעצמם, רצוי בגמר הבנין.
- בכל אזורי העיר יאסר שימוש בטיח שפריץ למעט טמבורטקס או קניטקס או שווה ערך, מיושמים בגלילה בחספוס עדין, ואו בהתזה בגמר קליפת תפוז. יאסר טיח צמנט עם ערב אקרילי. בכל שטח התוכנית ייאסרו תריסי פלסטיק למעט תריסי גלילה.

19. ז. קירוי מרפסות - קירוי מרפסת פתוחה יחשב כחריגה מהוראות העיצוב הארכיטקטוני.
- ניתן יהיה להתקין פרגולות אופקיות במרפסות ובגגות הפתוחים העשויות מקורות ריבועיות מעץ או מתכת מגולוונת או אלומיניום במודול של כ- 50x50 ס"מ.

20. פיתוח
20. א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא התאמתה לתכנית הבינוי והפיתוח למבנן שלם או חלק מבנן מוגדר, שמהווה נספח לתכנית זו.
20. ב. השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לאיכלוס המבנים בו הם כלולים.

20. ג. 1. מסלעות
- המסלעות תבננה בהתאם למפרט הבינמשרדי ולנספח הפיתוח. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחיה. תכניות פיתוח המסלעה יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.

2. קירות תומכים

הקירות יבוצעו בהתאם למפרט הבינמשרדי ולנספח הפיתוח. תכניות ופרטי קירות תומכים יחיו חלק מחבקה לחיתר בניה.

3. גדרות

בכל אזורי העיר תותרנה גדרות שקופות ממתכת מרותכת מגלוונת (למעט היכן שחובה גדר בנויה). באזור המגורים מוגבל גובה הגדר השקופה לגובה מבני התשתית (כ-1.40 מ') גם אם הוא מהווה תוספת מעל גדר בנויה.

באזורי המגורים תותר גדר בנויה באחד מהגבהים הבאים:

קיר בגובה 2.50 או בגובה מבני תשתיות (כ-1.40) מותר לאורך רחובות משולבים בבניה טורית חד משפחתית דו-קומתית (אזור מגורים ב'). גדר בנויה בגובה 60 ס"מ מותרת בכל מקום פרט לאזור מגורים ב' מיוחד, תובה לאורך רחובות משולבים באזור מגורים ב'.

גמר הגדרות - כל הנאמר בסעיף 19.1. חל גם על הגדרות למיניהן.

פירוט נושא הגדרות על פי אזורי המגורים ראה סעיפים 14.ב, 14.ג.

4. פילרים תשתיות ומתקני תברואה

בכל מקרה יש לרכז את ארונות התשתית, רצוי למבנה סגור בעל פתח מינימלי הפונה לרחוב. שאר התשתיות ומתקני התברואה יוצמדו ככל האפשר למבנה זה.

באיזורים בהם יבנה קיר על גבול מגרש קדמי יחיו ארונות התשתית ומתקני התברואה חלק מהקיר ויוסותרו על ידו.

גמר מבנה התשתיות ומתקני התברואה יהיה כגמר הקיר או המבנה ועל פי האמור בסעיף 19.1.

עיצוב מבנה התשתיות ומתקני התברואה יהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי.

20. ד.

עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
2. במקרה ויהיה צורך בסילוק עודפי עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור הועדה מקומית.
3. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור, ישוקם. שיקומו יעשה על פי נספח הפיתוח.
4. בכל מגרש ששפועו עולה על 10% והפונה לשצ"פ או שמורת יער, יוקם בגבול המגרש האחורי קיר אבן בגובה 1.0 מ' לפחות.
- הקיר יוקם לפני התחלת עבודות העפר על מנת למנוע דרדרת חומר שפוך.

20. ה.

עצים וצמחיה

1. אין לעקור עץ ללא אישור מהנדס ועדה מקומית. בקשה לרשיון תוגש לגוף המוסמך בהתאם לפקודת היערות, וחוק גנים לאומיים ושמורות טבע.
2. בשטח המגרש שאיננו בנוי ינטעו לפחות 2 עצים ליחיד, מתוכם עץ אחד לפחות במרווח הקדמי (אם ישנו). סוג העצים: עצי חורש.

20. ו.

1. מגרש שלגביו הושלמו עבודות הפיתוח, איכלוסו יותנה באישור הועדה המקומית.

21. הנחיות סביבתיות

- א. תכנית האב לביוב והאתר למתקן לטיפול בשפכים הינם נספח לתכנית. פתרון סילוק השפכים של הישוב יתבסס על התחברות למערכת אזורית מתוכננת באתר עין שמר.
- ב. התכנית המפורטת למתקן הטיפול בשפכים תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה, בהתאם לתקנות תכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) 1982, או בדו"ח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

ג. בהתאם לתוכנית האב לביוב, המהווה נספח לתוכנית זו יחולו התנאים הבאים:

1. לא יאוכלסו המבנים בתחום התוכנית לפני ביצוע בפועל של קוי הובלת הביוב אל מתקן הטיפול בשפכים בעין שמר.
2. לא יאוכלסו הבתים עד לביצוע פתרון ביוב לשביעות רצונו של משרד הבריאות, דהיינו: התחברות למערכת האזורית או פתרון מקומי אחר שיאושר.
3. במידה ואיכלוס השלב המידי (1100 יח"ד) של הישוב חריש יהיה צפוי להקדים את ביצוע מתקן הטיהור האזורי, יוקם מתקן זמני (קומפקטי) באתר עין שמר ו/או באתר אחר וכפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית, וזאת לאחר קבלת כל האישורים כחוק.
4. לא יוצאו היתרי בניה מעבר ל-1100 יח"ד עד להשלמת מתקן הטיפול האזורי בעין שמר ו/או באתר אחר וכפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית.

## 22. תשתיות

22. א. ביוב - לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ביוב מפורטת כחוק ותכנית לשיקום תואי הצנרת.
22. ב. מים - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים וכן תכנית שיקום תואי הצנרת.
22. ג. ניקוז - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכניות ניקוז כחוק כולל תכנית שיקום נופי.
22. ד. טלפון ותקשורת - מערכת קוי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת - קרקעית.
22. ה. אנטנות - לכל קבוצת יח"ד (לפחות 70 יח"ד) תוקם אנטנה מרכזית אחת. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין. מיקום האנטנה יהיה חלק מהתוכניות למתן היתרי הבניה לכל מבנה ו/או מיבנן.

22. ו. חשמל - מתח נמוך יהיה תת קרקעי. כל שאר המערכות תחינה תת קרקעיות.
22. ז. מבני עזר לתשתיות - בניית מבני עזר לתשתיות כגון חדרי מאגד ותקשורת של בזק, מבנים לתחנות טרנספורמציה, יותרו בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני ציבור, שצי"פ, ודרכים, בתנאי שמיקומם צורתם, מפלסיהם ואופן פיתוח סביבתם יפורטו בתוכנית חבינוי שתאושר כחוק.
- גמר מבני העזר יהיה על פי האמור בסעיף 1.19.
22. ח. מקלטים/ממ"דים כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט/ממ"ד בהתאם לתקן ובאישור הג"א.
22. ט. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל
1. אספקת חשמל לבנינים, לתחנות טרנספורמציה לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה כמפורט: קוי מתח גבוה וקוי מתח נמוך-תת קרקעיים. כל שאר הקוים - תת קרקעיים.
  2. תחנות טרנספורמציה יקבעו בתיאום עם חברת החשמל. מבנים לתחנות טרנספורמציה במידה ויהיו, יהיו טעונים עיבוד ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות התומכים ובבינוי המוצע, סוג החומרים, מידות המבנה וכו'. יש להגיש תוכנית ארכיטקטונית לוועדה המקומית לאישורה. לא יותרו תחנות טרנספורמציה על גבי עמודים.
  3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עילים קיימים או מתוכננים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל או מציר מתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

4. טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

<u>מתח קו</u>	<u>מתיל קיצוני של</u>	<u>מציר קו</u>
	<u>קו קיים</u>	<u>מתוכנן</u>
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון עד 110-150 ק"ו	8.00-9.50*	13.00

\* המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם למתח הקו.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ - 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

אשפה .22 י.

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

2. תשריטי הבינוי יכללו הנחיות לגבי אופן הכללת מתקנים לאצירת פסולת בתחומי המגרש.

3. לא יוצא היתר בניה לכל מבנה אלא אם כן הוא כולל תכניות למיקום וצורה לאצירת האשפה ופירוט חומרי הגמר העמידים וכולל נקי מים ונקי ניקוז.

4. מרכזי מיחזור - בתכנית בינוי של אזור מסחרי, ובאזור בניה רוויה, יוקצה שטח של 5 מ' x 15 מ' בסמוך למרכז המסחרי, שיהווה מרכז מיחזור. באזור זה יוצבו מכלים יעודיים להפרדת מרכיבים שונים מתוך הפסולת. את מרכזי המיחזור יש למקם בהתאם לקרטיון של רדיוס שירות שלא יעלה על 400 מ'.

5. אתר סילוק האשפה יהיה לפי שייקבע בתחום המועצה המקומית קציר-חריש בהתאם לחוק.



22. יא. שלבי ביצוע

גמר ביצוע תשתיות למבנן שלם הוא תנאי לאיכלוסן.  
שלבי ביצוע המפורטים בנספחים לתוכנית זו מחייבים.

23. הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה

הנספח אושר במסגרת תב"ע קודמת מ/במ/201 א' ונשאר ללא שינוי.

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה המוטלות על ש"ת עין שמר וסביבתו. (ראה נספח 3 לתוכנית זו).

ב. חלקים מהתכנית ממוקמים על טופוגרפיה החורגת מהגבלות אלה.

ג. הוראות לגובה הבניה ולמתן אישורי בניה בתחום התכנית:

(1) הגובה המירבי כולל מתקנים ותרנים, המותר לבניה על המגרשים הבאים: 1,114, 1,118, 1,119, 1,120, 1,090, 1,089, 1,096, 1,074, 1,114, 1,117, 1,075, 1,089 - לא יעלה על +137 מי מעל פני הים.

(2) הגובה המירבי, כולל מתקנים ותרנים המותר לבניה על המגרשים הבאים: 3,016, 3,017, 3,019, 3,020, 3,022, 3,023, 3,025, 3,026 - לא יעלה על +170 מי מעל פני הים.

(3) אנטנות תקשורת וטלויזיה

על מגרש מסי 941 המיועד לשרותים הנדסיים - מרכזית בזק, אין להקים תורן לאנטנה בגובה העולה על +160 מ'. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לחקמת התורן לאחר שנבדק ונמצא כי אין השפעות אלקטרומגנטיות בין האנטנה למתקני עזר לניווט. בתחום התכנית לא יוקמו מתקני תיקשורת אלקטרוניים מבלי שנבדקו ההשפעות האלקטרומגנטיות בין המתקנים למתקני עזר לניווט.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

25. הגדרה לתחילת הביצוע

תחילת הביצוע של התכנית תיחשב, ביצוע של התשתיות ופריצת הדרכים כולל קוי מים, ביוב, חשמל, טלפון, שנתיים מיום אישור תוכנית זו.

26. חתימות:

משרד הביטחון והשכלה  
מחוז חיפה  
דרך העצמאות 21, חיפה  
טל. 61 סניף

*[Handwritten signature]*  
24.3.92

**איגי דב סיגל**  
ס/מנהל החטיבה הטכנית

יוזם התכנית:

משרד הביטחון והשכלה מחוז חיפה

יש לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר ביחס התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מהרדעי ישראל

תאריך 24.3.92

**איתמר צור**  
אדריכל

עורך התכנית:

משה צור - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

אישורים: .27


ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 הפקדת תכנית מס' 201/ק/נ  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 58 תמ' 14.6.96  
 י"ד הועדה

ועדה מקומית  
 מנשה - אלונה  
 אישור תכנית מס' 201/ק/נ  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 62 תמ' 14.8.97  
 י"ד הועדה

201/ק/נ  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס'.  
4458 פורסמה בילקוט פרסומים מס'.  
 מיום 21.11.96 עמ' 537

201/ק/נ  
 הודעה על אישור תוכנית מס'.  
4527 פורסמה בילקוט פרסומים מס'.  
 מיום 30.5.97 עמ' 3690