

3 - 4030

מחוז חיפה  
מרכז תכנון מקומי מנשה  
הועדה לבניה למגורים

תכנית מספר מ/מב/201 א' - תכנית מפורטת לשכונת מגורים  
באזור הצפוני-מערבי של העיר חריש

יוזם ומגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון המינהל לבניה כפרית.

עורך התכנית : משה צור אדריכלים בוני ערים.

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק הלוכי תכנון ובניה (הוראת טעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. א/כ/א/201 א'  
 הועדה לבניה למגורים ומס. 25  
 החליטה ביום 15.10.91 לאשר את התכנית  
 9.6.91  
 מנהל פיקוד המחוז  
 יו"ר ה. לבניה למגורים

יוני 1992

עדכון: ינואר 1994

הודעה על אישור תכנית מס. א/כ/א/201 א'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
 מיום .....

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
4	1. שם וחלות
4	2. המקום
4	3. שטח התכנית
4-5	4. הקרקע הכלולה בתכנית
5	5. יוזם ומגיש התכנית
5	6. עורך התכנית
5	7. בעלי הקרקע
5	8. יחס לתכניות אחרות
6	9. מטרת התכנית
6	10. עיקרי הוראות התכנית
6-7	11. באור סימני התשריט
7	12. שימוש בקרקע ובבניינים
7-9	13. תכניות לפי האזורים
9	14. הוראות בניה לפי האזורים
9-10	14. א. כללי
10-13	14. ב. אזור מגורים ב'
13-15	14. ג. אזור מגורים ב' מיוחד
15-19	14. ד. אזור מגורים ג'
20	14. ה. שטח למסחר משולב במבני ציבור
20-21	14. ו. אתר למבני ציבור
21	14. ז. שטח ציבורי פתוח ואתר למבני ציבור
21-22	14. ח. שטח ספורט
22	14. ט. צורת חישוב שטח הבניה באזורי המגורים

22	י. צורת הישוב שטח הבניה באתרים לבניני ציבור	14.
22	יא. צורת הישוב שטח הבניה באזור המסחרי	14.
23		15. הפקעה ורישום
23		16. איחוד וחלוקה
23-24		17. דרכים
24-25		18. חניה
25-26		19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים
26-29		20. פיתוח
29		21. הנחיות סביבתיות
30-31		22. תשתיות
32		23. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה
32		24. היטל השבחה
32		25. שלבי ביצוע

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מנשה  
הועדה לבניה למגורים

שינוי לתכנית מתאר מקומית, "תכנית מס' מ/במ/201 א' - שתקרא תוכנית לשכונת מגורים באזור הצפוני מערבי של העיר חריש".

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990, והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית מס' מ/במ/201 א' - תכנית המהווה שינוי לתכנית מתאר 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 מצורפים הנספחים הבאים:

- א. נספח מס' 1 - נספח דרכים בתחום הישוב בק.מ. 1:1250 (מחייב).
- ב. נספח מס' 2 - דרך גישה צפונית בק.מ. 1:2500 (מחייב).
- ג. נספח מס' 3 - נספח הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה 1:5000 (מחייב).
- ד. נספח מס' 4 - נספח פיתוח לדרכים (מחייב).
- ה. נספח מס' 5 - נספח טיפוסי בתים בק.מ. 1:500 (מנחה).
- ו. נספח מס' 6 - נספח גבולות המבניים בק.מ. 1:2500 (מחייב).
- ז. נספח מס' 7 - תכנית אב זמנית לאספקת מים וסילוק שפכים (מחייב).

2. המקום

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

3. שטח התכנית

כ-3021.3 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

4. הקרקע הכלולה בתכנית

- גוש 8700 - חלקות: 2, 3, 4.  
חלק מחלקה: 1.  
גוש 8701 - חלקות 1 עד 11, 16.

- חלקי חלקות: 12 עד 15.
- גוש 8703 - חלקי חלקות: 2, 4.
- גוש 8704 - חלקות 5, 9 עד 13, 18-20, 22-26, 28, 29, 38.
- חלקי חלקות: 1, 4, 6, 7, 8, 14 עד 17, 21, 27, 30 עד 33, 39.
- גוש 8705 - חלקות 12, 13, 16 עד 23.
- חלקי חלקות: 1 עד 10, 15, 24, 27 עד 31.
- גוש 8706 - חלקות: 1 עד 9, 11, 13 עד 15, 19 עד 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 12238 - חלק מחלקה: 1.
- גוש 20365 - חלקי חלקות: 5, 27, 29.

5. יוזם ומגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון המינהל לבניה כפרית.

6. עורך התכנית

משה צור אדריכלים ובוני ערים.

7. בעלי הקרקע

מדינת ישראל ופרטיים.

8. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

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/120א' - תכנית מתאר לאום אל קוטוף שפורסמה למתן תוקף ביי"פ 3128 מיום 27.5.86.

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

9. מטרת התכנית

הקמה ופיתוח של שכונות 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. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזורי מגורים בצפיפויות שונות, שטחי ציבור, אזורים מסחריים, שטח ספורט ושטח לתכנון בעתיד.
- ב. התווית מערכת דרכים ראשיות, 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

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| קו כחול עבה                    | - גבול התכנית                                   |
| קו כחול מרוסק                  | - גבול תכנית מאושרת מ/146                       |
| קו סגול מרוסק                  | תוכנית מתאר לקיבוץ חריש                         |
| קו ירוק מרוסק ומספר בתוך עיגול | - גבול תכנית מ/120 א' תוכנית מתאר לאום אל קוטוף |
| קו שחור ומשולשים לאורכו        | - גבול חלקה לביטול ומספר החלקה                  |
| שטח צבוע תכלת                  | - גבול גוש                                      |
| שטח צבוע תכלת ומותחם בקו כחול  | - אזור מגורים ב'                                |
| שטח צבוע צהוב                  | - אזור מגורים ב' מיוחד                          |
| שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה   | - אזור מגורים ג'                                |
| שטח צבוע אפור ומטוייט חום      | - אתר למבני ציבור                               |
| שטח צבוע ירוק                  | - שטח למסחר משולב במבנה ציבור                   |
| שטח צבוע ירוק מטוייט כהה       | - שטח ציבורי פתוח                               |
| שטח צבוע ירוק ומטוייט חום      | - שטח ציבורי פתוח מיוחד                         |
|                                | - שטח ציבורי פתוח ואתר למבני ציבור              |

- 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	- פסים אלכסוניים שחורים בצבע התשריט
- וגבול ההשפעה	- תחומים בקו אדום רציף

- שטח לתכנון בעתיד	- שטח צבוע בפסים צהובים ולבנים לסירוגין
- דרך מאושרת / קיימת	- שטח צבוע חום
- דרך לביטול	- קוים אלכסוניים אדומים על רקע היעוד
- דרך מוצעת	- שטח צבוע ורוד
- שביל להולכי רגל	- שטח ירוק ועליו קוים אלכסוניים אדומים
- דרכים וככרות משולבות	- שטח צבוע ורוד וירוק לסרוגין
- מספר דרך	- מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
- קו בנין קדמי במטרים	- מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך
- רוחב הדרך במטרים	- מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך
- מספר מגרש	- מספר שחור בתחום המגרש
- טיפוס המבנה	- אות לטינית בתחום המגרש
- מעבר חקלאי	- 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 הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. תכליות לפי האזורים

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

- אזור מגורים ב' מיוחד - כניל 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.

- מיועד לגינון, מגרשי משחק וספורט, מיקלוט,  
מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד  
לתקשורת ולטלפונים. תותר הקמת קירות  
תומכים. תותר זכות מעבר לרכב שירות. בשטח  
ציבורי פתוח ישמרו העצים הקיימים, ויעשו כל  
הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.

שטח צבורי פתוח

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

שטח צבורי פתוח מיוחד

- הקרקע והצמחיה תשאר כטבעה, באישור הועדה  
המקומית ניתן יהיה בתחום שמורת היער לאפשר  
הקמת מתקני משחק, נופש פעיל ושבילי טיול,  
בלי לפגוע בצמחיה הטבעית.

שמורת יער

- כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. במסגרת  
תכנית הבינוי אפשר יהיה למקם ברחובות  
המשולבים מקלטים תת-קרקעיים.

דרכים וככרות,  
ושבילים להולכי רגל

- מיועד למסחר לצרכי השכונה ולבניני ציבור.

שטח למסחר משולב  
במבני ציבור

- מיועד לשימוש משולב של מבני ציבור ושטח  
ציבורי פתוח.

שטח ציבורי פתוח ואתר  
למבני ציבור

- מיועד למגרשים פתוחים, בריכות שחיה, אולמות  
משחק, שטחי גינון ושמושים מסחריים הקשורים  
בפעילות הספורטיבית.

שטח ספורט

- בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר, כחוק.

אזור לתכנון בעתיד

- מיועד למתקני שרותים הנדסיים מכל סוג שהוא  
לרבות מבני תקשורת, מרכזיה טלפונים,

שטח שרותים הנדסיים



טלויזיה, חשמל, וכל מה שיידרש בעתיד. (ע"פ  
האמור בסעיף 3.ג.23).

תחום השפעת המחצבה - בתחום השפעת המחצבה תאסר הקמת מבנים.

14. הוראות בניה לפי אזורים

14. א. כללי

14. א.1. תוכנית בינוי - לא יוצע היתר בניה למגרש כלשהו, אלא אם אושרה על ידי הועדה המקומית, בתאום עם מתכננת המחוז, תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 למבני שלם או לחלק מבן מוגדר\* (ראה סעיף 20.א, 20.ב).

14. א.2. תוכנית הבינוי תקבע עיצוב ארכיטקטוני של כל מבן תוך התייחסות לעיצוב חלל הרחוב, לנפתח 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. במבנים מסי: 12-16 המיועדים לבניה רוויה יוספו שטחים צבוריים פתוחים, ושטח מסחרי עד 200 מ"ר, במסגרת תכנית הבינוי, ועל חשבון שטחים המיועדים לבניה למגורים. שיעור ההפרשה לשצ"פ ואיתורו של השטח המסחרי והשצ"פ יקבע במסגרת תכנית הבינוי למבן, בתאום עם הועדה המקומית ומתכנן מחוז חיפה.

---

(\*) מבן - קבוצת מבנים המוקפת ע"י דרכים ו/או גבול התכנית ו/או שטחים ציבוריים (ראה נספח מסי 6).

חלקן מבן מוגדר - קבוצת מבנים כני"ל המהווה חלק ממבן וסומנה כחלק ממבן במפת מבנים (ראה נספח מסי 6). במקרה כזה יסומנו במפת המבנים (נספח מסי 6) מספר חלקי מבן מוגדרים, שכל אחד מהם נושא את מספר המבן.

14. א.4. ניתן יהיה בתוכנית בינוי לביצוע לשנות את חלוקת המגרשים ואת גודליהם וכן את מיקום הדרכים המשולבות, כפוף להוראות התכנית, ובתנאי שמספר יחיד בתוכנית לא יגדל, ובתנאי שהשטח של כל איזור לא ישתנה ביותר מ-3%. תוכנית הבינוי תובא לאישור הועדה המקומית בתאום עם מתכננת המחוז. ניתן יהיה בתכנית הבינוי לביצוע לשנות את צורת החלוקה למבניים, ולהעביר יחיד ממבנן אחד לאחר, בשיעור של עד 3%, וזאת באישור הועדה המקומית בתאום עם מתכננת המחוז, ובתנאי שהאופי העקרוני של הבינוי לא ישתנה.

14. א.5. תאסר הקמת קומות עמודים או קומות מפולשות בכל שטח התכנית למעט מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה בסעיף 14.ד.ב.1. גובה המסדים לא יעלה על 1.80 מ' והם יהיו סגורים.

14. א.6. בכל אזורי המגורים יהיו הגגות על פלי האמור בסעיף 19.א.

14. א.7. ניתן יהיו באישור הועדה המקומית להגדיל את מספר יחיד ושטח הבניה המירבי במגרש עד 10% על ידי קיזוז בין מגרשים במבנן. עם זאת יש לדאוג שהשטחים הצבוריים באזור בו מעלים את מספר יחיד יהיו מספקים.

14. א.8. כל בקשה להיתר בניה תוגש בהתייחס לבנין ולמבנן בשלמותו (תוך ניצול אפשרויות הבניה מבחינת אחוזי הבניה, גובה הבנין וכד'), אף אם אין כוונה לבנותו בשלם 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 להקמת חניות מקורות או סגורות, מבני עזר, חצרות משק, גידור המגרש, מבני תשתית ותברואה וכל בניה במרווח קדמי, מבחינת מיקום, מימדים, עיצוב ארכיטקטוני, אופן התייחסות לחזיתות שכנות וכו'. 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.  
חלוקות משנה תוגדרנה בתוכנית בינוי בקני"מ 1:500 שתובא  
לאישור הועדה המקומית בתאום עם מתכננת המחוז.

14. ב.2. קווי בנין -

קו בנין קדמי - 5 מ' (מרווח קדמי יהיה כל מרווח  
אליו פונה חזית כניסה) ויקבע בתוכנית  
בינוי 1:500.

מרווח צדדי - 0 או 3 בין חלקות משנה, במרווח הפונה  
לשביל הולכי רגל, לשצי"פ ולשטח ציבורי  
בנוי. (אם 0 אז אל גמלון אטום).  
3 מ' במרווח הפונה אל דרך או דרך משולבת.

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

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

14. ב.3. מספר יחידות דיור - 4.5 יח"ד לדונם בממוצע למבנן.

14. ב.4. גובה הבנין - 2 קומות.

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  
לסגרת מקו החזית 2 מטר לפחות.  
(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. חוראות ארכיטקטוניות לגבי מרווח קדמי

א. כל מה שמחוייב ומותר על פני הסעיפים הבאים יהווה חלק  
מתוכנית הבינוי וחפיתוח, למבנן שלם בקנה מידה 1:500

וחלק מהבקשה להיתר בניה. (ראה סעיף 14.א, 20.א, 20.ב). בכל מקרה תתאמנה ההוראות הארכיטקטוניות לגבי מרווח קדמי לנאמר בסעיפים 16.ב, 16.ג, 18.א, 19.ג, 20.ג.א, 20.ג.ה.

ב. בכל אזור מגורים בי חובה לנטוע עץ אחד בוגר לכל יחיד במרווח קדמי. (ראה סעיף 20.ה).

ג. בבניה רב-משפחתית לאורך רחובות משולבים חובה להקים על קו המגרש הקדמי קיר בנוי בגובה 60 ס"מ. הקיר יוקם לכל רוחב חזית המגרש למעט פתחים רצופים ככל האפשר של עד 50% מרוחב החזית, אשר מיקומם יוגדר בתוכנית בינוי 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 להגבית את הקיר מעל 60 ס"מ על ידי בניה.

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

ד. בבניה חד-משפחתית דו-קומתית לאורך רחובות משולבים, על קו המגרש הקדמי חובה להקים קיר בנוי בגובה 60 ס"מ. הקיר יוקם לכל רוחב חזית המגרש, למעט פתח רצוף של עד 50% מרוחב החזית. הפתח יהיה צמוד לאחד מצדי המגרש, מותר להגביה את הקיר לגובה ארונות התשתית (כ-1.40 מ') על ידי בניה או חוספת 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 מצדי המגרש. שטחו לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על גובה הקיר.

גג מבנה העזר יהיה שטוח. הוא ירוצף או יכוסה טוף או חצץ. 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 כסטיה 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. ה-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.

ה. 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 (ראה סעיף 14.ב.7.ג).

ו. 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 B')

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 אליו פונה חזית כניסה ויקבע בתוכנית בינוי 1:500).

מרווח צדדי - 0 או 3 בין חלקות משנה, במרווח הפונה לשביל הולכי רגל, לשצי"פ ולשטח ציבורי בנוי. (אם 0 אז אל גמלון 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 - 4.5 יח"ד לדונם בממוצע למבן.

14. ג.4. גובה הבנין - 2 קומות.

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.

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. יחידת 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. כל מה שמחוייב או מותר על פי סעיפים הבאים: (10.ג.14 - (12.ג.14) יהווה חלק מתוכנית הבינוי והפיתוח למבן שלם

ב.ק.מ. 1:500. (ראה סעיף 14.א, 20.א, 20.ב) וחלק מהבקשה לחיתר בניה. בכל מקרה תתאמנה ההוראות הארכיטקטוניות לגבי מרווח קדמי לנאמר בסעיפים 16.ב, 16.ג, 18.א, 19.ו, 20.ג, 20.ד, 20.ה.

14. ג.10. בכל אזור מגורים ב' מיוחד תאסר הקמת גדרות בנויים במרוח קדמי. תותר נטיעת שיחים ("גדר חיה") או צמחיה אחרת על גבול המגרש הקדמי. במרווח הקדמי חובה לנטוע עץ אחד בוגר לכל יחיד. (ראה סעיף 20.ה.). תותר גדר המשלבת בניה ומתכות מגולוונות ומרותכות. (עד 30% בנוי, היתר מתכת).

14. ג.11. בבניה רב משפחתית תיאסר במרווח קידמי כל בניה למעט קירוי חניה (ללא קירות צדדיים) על פי תוכניות הבינוי והיתרי הבניה. קירוי החניה יכול להיות קירוי קל, קירוי שטוח על גבי עמודים וקורות וכו', ובכל מקרה לא יהיה מרעפים, אסבסט, פח גלי או פלסטיק גלי.

14. ג.12. בבניה חד משפחתית דו-קומתית תיאסר במרווח הקדמי כל בניה למעט קירוי לחניה (ללא קירות צדדיים) וכן קיר המגדיר חצר משק שגובהו 1.40 והוא במרחק 2.5 מ' לפחות מקו מגרש קדמי. קירוי החניה כנייל. (סעיף 14.ג.11).

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 בתאום עם מתכננת המחוז לאשר קומת עמודים.

ג. באזור מגורים ג' תותר יציאה ומבנה על הגג. שטח המבנה יהיה 30 מ"ר עבור כל יחיד בקומה העליונה, ולא יכלל בחישוב 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 היציאה 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 ג' תותר חניה מקורה בתנאי שגג החניה יטופל או יגונן ושולב בשימושי החללים הציבוריים.

ח. הגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסה ראה סעיף 2.ג.23, 1.ג.23.

14. ד.2. מבנים מטיפוס C

בניה טורית רציפה סביב חצרות פנימיים. החצרות ישמשו לסרוגין לחניה ולגינון (ראה תרשים C - נספח טיפוסי בתים - מספר 5).

א. קוי בנין

תוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית בתאום עם מתכננת המחוז, תגדיר את קוי הבנין הקדמיים. יתכן יותר מקו בנין קדמי אחד. קו בנין קדמי - 3.5 מ' לאורך שדרות (מחייב ב-60% מאורך המבנה, וחובה לגנון).

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

לאורך שדרה, קו הבנין הקדמי יהיה אחד.



מרווח צדדי - 4 מ' -  
3 או 0 בין חלקות משנה (עפ"י תוכנית  
הבינוי).

מרווח אחורי - 6 מ'

- ב. מספר יחידות דיוך - 7.5 יח"ד לדונם בממוצע למבנן.
- ג. גובה הבנין - גובה הבנין יהיה 3 קומות. 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).
- ד. מפלס הדירה התחתונה בבנין יהיה מ-80 ס"מ עד 1.20 מ'  
גובה ממפלס המדרכה הגובלת.
- ה. שטח בניה - 96% משטח המגרש.  
תכסית - עד 50% משטח המגרש.
- ו. 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.
- ז. היתר הבניה ילווה בתכנית פיתוח שטחי החניה בהתאם  
לסעיף 20 שבתקנון זה.

#### מבנים מטיפוס D

14. 3.ז

- 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  $\frac{2}{3}$  הגוש. שאר חלקי הגוש יהיו  
בנסיגות של שתי קומות או שלוש קומות, דהיינו במבט אל  
חזית הגוש, חלקים בולטים או נסוגים בגובה של קומה אחת  
בלבד לא יהיו ברוחב גדול יותר מאשר  $\frac{2}{3}$  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 בתאום עם מתכננת המחוז, תגדיר מהם קוי הבנין הקדמיים. 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' בתאום עם מתכננת המחוז. לשביל או לדרך 3 מ'.

מרווח אחורי - 5 מ'.

ג. מספר יחידות דיור - 8 יחיד לדונם בממוצע למבן.

ד. שטח הבנית

85% משטח המגרש.

תכסית - עד 50% משטח המגרש.

ה. גובה הבנין -

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 1.80 + מקסימום ממפלס הקרקע הטבעית באותו מקום. המסד יהיה סגור.

מבנה מטיפוס G

14. ד.4

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

תוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית בתאום 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 מתכננת  
המחוז. לשביל או לדרך 3 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.

ב. מספר יחידות דיור - 7.5 יח"ד 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  $\pm 1.80$  מטר ממפלס  
הקרקע הטבעית באותו מקום. המסד יהיה סגור.

מבנים מטיפוס H

14. ד. 5

מבנה מדורג סביב חצר (ראה תרשים II - נספח טיפוסי מבנים  
מספר 5).

תוכנית הבינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית  
בתאום עם מתכננת המחוז, תגדיר מהם קוי הבנין.

א. קוי הבנין -

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

ב. מספר יחידות דיור - 7.5 יח"ד 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% כגובה של עד 3  
קומות (בחתך אנכי). שאר הבנין יהיה בגובה  
של עד 4 קומות (בחתך אנכי).

14. ה.

שטח למסחר משולב במבני ציבור

ככר מסחרית משולבת במבני ציבור ממנה יהיו הכניסות למבני הציבור ולחנות השכונתית.

שטח הבניה - עד 200 מ"ר לשמוש מסחרי בכל מגרש, והשאר למבני ציבור.

תכסית המבנים לא תעלה על 35% משטח המגרש.

ס"ה, כ"פ. - 105% (3x35%) ע"ז ג"ח 800 אלף א"ח להמתן

גובה הבנין - עד 3 קומות. ראה סעיף ג.23.

תכנית בינוי -

לפני חוצאת היתר בניה תערך תכנית בינוי בק.מ. 1:500 שתובא לאישור ועדה מקומית בתאום עם מתכננת המחוז, ואשר תעצב את הכיכר המשלבת מסחר ומבני ציבור ותגדיר את הגישות והכניסות אל מבני הציבור והשצ"פים הסמוכים. בין השאר יקבעו הגובה המדויק של הבנינים בהתייחס למבנים המתוכננים בסביבה, תכסית המבנים, המרווחים לגבולות המגרש, מספר הבנינים על המגרש, חומרי הבניה ופיתוח השטח. בתכנית הבנוי יקבע איזה אלמנטים ממבני הציבור יגדירו את הכיכר. באזור המסחרי יאסרו חצרות משק פתוחות. פתרון המחסנים והחניה התפעולית יפורטו בתכנית הבינוי וכן תיאסר הקמת גדרות רשת.

14. ו.

אתר למבני צבור

שטח בניה - 80% משטח המגרש בכל הקומות יחד.  
תכסית המבנה לא תעלה על 40% משטח המגרש.

גובה הבנין - 3 קומות. ראה סעיף ג.23.

באזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד 2 קומות בלבד.

קווי בנין -

קו בנין קדמי - 0 או 5 בהתאם לתכנית הבינוי.

מרווח צדדי - 5 מ.

מרווח אחורי - 5 מ.

מספר בנינים במגרש - לא מוגבל, בהתאם לתכנית הבינוי.

תוכנית בינוי -

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

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

במסגרת תכנית הבינוי לאתרים לבנייני ציבור הגובלים עם שטחי ספורט, יוגדר שטח מעבר לציבור אל שטח הספורט.

במגרשים 901 - 902 המיועדים לבנית בייס מקיף ומתני"ס, והגובלים ברחוב העירוני הראשי (כביש 4) ובשדרת שכונת הפרסה (כביש 5) תמלא תוכנית הבינוי בקני"מ 1:500 אחר התנאים הבאים ותאושר ע"י ועדה מקומית בתאום עם מתכננת המחוז: בצומת כביש 4 וכביש 5 תתוכנן כיכר שבמידת האפשר תהווה את הכניסה הראשית לשטחי החינוך. 60% מדופן המגרשים הנ"ל לכביש 4, תהווה פונקציות לשימוש בית הספר והציבור גם יחד, כגון: ספרייה, כיתות מתני"ס, סדנאות, והגישה אליהן תהיה גם מהרחוב הראשי.

14. ז. שטח ציבורי פתוח ואתר למבני ציבור

הוראות הבניה יהיו בהתאם להוראות בניה בשטח ספורט (ראה סעיף 14.ח).

14. ח. שטח ספורט

שטח הבניה - 20% משטח האזור.

גובה הבנין - 2 קומות ראה סעיף 23.ג.

לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי הכוללת פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תלווה בדו"ח אקוסטי ע"פ הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

מגרשי הספורט יפותחו תוך שימת דגש להסתרתם בתואי הטופוגרפיה. המגרשים יוסתרו על ידי צמחיה בהתאם לתוכנית הפיתוח שתלווה את תוכנית הבינוי.  
לא יורשה שימוש בגדרות רשת אלא כתומכות גדר חיה, או גדרות מתכת מגולוונות. יורשה שימוש בקירות אבן ובטון כחלק מגידור המגרשים.

14. ט. צורת חישוב שטח הבניה באזור המגורים

1. שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש (נטו).
2. בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למפורטים להלן: מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, מרפסות לא מקורות, יציאה לגג כאמור בסעיף 14.ד.ג, מרתפים הבולטים מעל פני הקרקע עד 80 ס"מ, חניה מקורה באזור מגורים ב' וב' מיוחד, חניה מקורה באזור מגורים ג' בתנאי שהגג יטופל או יגונן ושולב בחללים הציבוריים, שטחים מקורים ע"י כרכובם ארכיטקטוניים או אלמנטי הצללה הבולטים עד 80 ס"מ מחזית המבנה וסטוין. באזור מגורים ג' יותר חדר כניסה (לובי) משותף לכל הדיירים, וכן מחסן של 6 מ' לדירה.  
בדירת קוטג', חלל המדרגות יחושב פעם אחת בלבד. חלל כפול יחושב פעם אחת בלבד.

14. י. צורת חישוב שטח הבניה באתרים לבניני ציבור

בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, ומרתף הבולט מעל פני הקרקע הסופית עד 80 ס"מ.

14. יא. צורת חישוב שטח הבניה באזור המסחרי

בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט למפורטים להלן: מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, סטוין, חניה תת קרקעית, מחסנים תת-קרקעיים הקשורים לעסקים שבבנין, פיר מעלית, קומת צנרת, חדר להפעלת שרותים משותפים לבניה כגון: חדר הסקה או מיזוג אויר, תחנות טרנספורמציה וחדרי מאגד לתקשורת.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון ותבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום על שם הרשות המקומית.

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 מריצוף כלשהו או מאבן משתלבת.  
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,45E,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, ולחנית רכב מוגבלת, וירוצפו כמשטח אחיד תוך שילוב אלמנטי גינון תאורה וריהוט רחוב.

תהיה אפשרות לשנות, במידה מסוימת, מיקום השבילים להולכי רגל בתנאי שלא ישונה אופי הבינוי המוצע.

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

17. א. קירות תומכים יבוצעו מאבן לקט או מסלעות, (כאמרו 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 בד בבד עם ביצוע הכבישים  
ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

#### 18. חניה

א. חניה באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ב' מיוחד  
שעור החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)  
התשמ"ג - 1983.  
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)  
התשמ"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.

מגרשי חניה, כולל במגרשים הפרטיים 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 5 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.

באזור מגורים ג' תותר חניה מקורה בתנאי שגג החניה יטופל או יגונן  
וישולב בשימושי החללים הציבוריים.



ג. חניה בשאר האזורים

לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון, בבקשה להיתר בניה, לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.

מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים כאמור בסעיף 18.1 ב. לעיל.

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

19. א. גגות - גגות הבנינים יהיו שטוחים ומרוצפים במרצפות או חצץ, או גגות רעפים.

התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

אם יבנו גגות משופעים, שפוע הגג יהיה 35%. ניקוז הגג יעשה ע"י שפיכה טבעית או באמצעות תעלת פח חצי עגולה (ללא ארגז רוח).

19. ב. דודי שמש - לא יוצא היתר בניה אלא אם הוגשה תוכנית עיצוב הגג המראה כיצד ישולבו הקולטים והדודים בגג. בכל מקרה יש להסתיר הדוד וקולט השמש ע"י אלמנט ארכיטקטוני.

19. ג. צנרת - תאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, ביוב, מז"א וארובה לחימום.

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 האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים, וכן על הדרישות למניעת מטרדים נוספים העלולים להגרם 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 וגוניהם 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 קניטקס או שוה ערך, מיושמים בגלילה בחספוס עדין, או בהתזה בגמר קליפת תפוז. יאסר טיח צמנט עם ערב אקרילי. בכל שטח התוכנית יאסרו 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 עץ או מתכת מגולוונת, רבועיות במודול של 50 ס"מ x 50 ס"מ.

20. פיתוח

20. א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם או חלק מבנן מוגדר, המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקניימ שלא יפחת מ- 1:500. תכנית הפתוח תכלול:
1. חלוקה למגרשים שיהיו בסיס לרישום המגרשים.
  2. העמדת הבנינים.
  3. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
  4. טיפוס בנינים עקרוניים.
  5. חתכים וחזיתות עקרוניים.
  6. מיקום החניות.
  7. מיקום פילרים לחשמל ותיקשורת לסוגיה.
  8. שטחים פרטיים פתוחים.
  9. רוחב דרכים.
  10. קירות תמך וטרסות גן.
  11. מתקני תברואה.
  12. אופן סילוק מי נגר עילי ומרזבים אל מחוץ לשטח.
  13. גדרות

מסמכים אלו יאושרו ע"י הועדה מקומית.

20. ב. השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח המבניים בו הם כלולים, ויוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הצמודים אליהם.

20. ג. 1. מסלעות

המסלעות תבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.  
מסלעות מעל גובה של 2.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.5 מ' שייועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחיה. פיתוח המסלעה יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

2. קירות תומכים

הקירות יבוצעו בהתאם למפרט הבינמשרדי.  
כמות האבן ל-1.0 מ"ר כ-10 אבנים. גוון האבן יהיה אפור והמשקים יהיו בעומק של 5 ס"מ, נקיים מבטון וברוחב בין 1 ס"מ ל-3 ס"מ.

קיר תומך בצד הגבוה של הכביש ובצמוד אליו לא יעלו על 3.0 מ'. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר יש לדרג את הקירות במרווח אופקי של 2 מ' לפחות. במרווח זה תנטע צמחיה שתחובר לרשת השקיה.

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, חובה לאורך רחובות משולבים באזור מגורים ב'.

גמר הגדרות - כל הנאמר בסעיף 19.ו. חל גם על הגדרות למיניהן.

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

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 יהיו ארונות התשתית ומתקני התברואה חלק מהקיר ויוסותרו על ידו. גמר מבנה התשתיות ומתקני התברואה יהיה כגמר הקיר או המבנה ועל פי האמור בסעיף 19.ו. 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 לשצי"פ או לשטח לבנייה ציבורי, ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה של הדרך.
4. בכל מגרש ששפועו עולה על 10% והפונה לשצי"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.

תורשה בנוסף נטיעת עצים כלשהם, ואלה לא יכללו במסגרת ספירה זו. העצים יהיו בקוטר 3 ס"מ לפחות ובגובה 1.80 מפני הקרקע.

במסגרת הספירה כן יכללו עצים בוגרים שקיימים בשטח המגרש. גובה עץ בוגר הוא לפחות 1.20 מ' מפני הקרקע וקוטר הגזע הוא לפחות 1 ס"מ.

20. 1. מגרש שלגביו לא יבוצע הפיתוח יאסר אכלוסו ע"י מניעת מתן טופס 4.

21. הנחיות סביבתיות

א. תכנית האב לביוב והאתר למתקן לטיפול בשפכים הינם נספח לתוכנית. 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) 1992, 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 קווי הובלת הביוב של מתקן הטיפול בשפכים בעין שמר.

2. לא יאוכלסו הבתים עד לביצוע פתרון ביוב לשביעות רצונו של משרד הבריאות דהיינו: התחברות למערכת האיזורית או פתרון מקומי אחר שיאושר.

3. במידה ואיכלוס השלב המייד (1,100 יח"ד) של הישוב חריש יהיה צפוי להקדים את ביצוע מתקן הטיהור האזורי, יוקם מתקן זמני (קומפקטי) זאת לאחר קבלת כל האישורים כחוק.

4. לא יוצאו חיתרי בניה מעבר ל-1,100 יח"ד עד להשלמת מתקן הטיפול האזורי בעין שמר.

22. תשתיות

22. א. ביוב - לא יוצאו התרי 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.
22. ו. חשמל - מתח נמוך יהיה תת קרקעי. כל שאר המערכות תהינה תת קרקעיות (מומלץ) או עיליות.
22. ז. מבני עזר לתשתיות - בנית 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, מפלסייהם ואופן פיתוח סביבתם יפורטו בתוכנית הבינוי שתאושר כחוק.
- 19.ו. גמר מבני העזר יהיה על פי האמור בסעיף
22. ח. מקלטים כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט 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 נמוך-תת קרקעיים. כל שאר הקוים - תת קרקעיים או עיליים. (מומלצת מערכת כוללת תת-קרקעית).

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 לועדה המקומית לאישורה.

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.

**טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים**

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

\* המרחק המדויק יקבע בהתיעצות 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.

22. י. אשפה

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. 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 לקרטוריון של רדיוס שירות שלא יעלה על 400 מ'.

4. אתר סילוק האשפה יהיה לפי שייקבע בהתאם לחוק. ביצוע תשתיות ע"ח היזמים. 22. יא. ביצוע מעברים חקלאיים ע"ח היזמים.

22. יב. שלבי ביצוע

גמר ביצוע תשתיות למבנן שלם הוא תנאי לאיכלוסן.

שלבי ביצוע המפורטים בנספחים לתוכנית זו מחייבים.

23. הגבלות בניה בגין בטחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה המוטלות על שיית עין שמר וסביבתו. (ראה נספח 3 לתוכנית זו).
- ב. חלקים מהתכנית ממוקמים על טופוגרפיה החורגת מהגבלות אלה.
- ג. הוראות לבניה ולמתן אישורי בניה בתחום התכנית:

(1) הגובה המירבי כולל מתקנים ותרנים, המותר לבניה על המגרשים הבאים: 1301C, 1302C, 1303C, 1304C, 990 - לא יעלה על 137 + מ' מעל פני הים.

(2) הגובה המירבי, כולל מתקנים ותרנים המותר לבניה על המגרשים הבאים - 606D, 607D, 608D, 609D לא יעלה על 170 + מ' מעל פני הים.

(3) אנטנות תקשורת וטלוויזיה. על מגרש מסי 941 המיועד לשרותים הנדסיים - מרכזית בזק, אין לחקים תורן לאנטנה בגובה העולה על 160+ מ'. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית להקמת 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 התוכנית

תחילת ביצוע התוכנית לענין סעיף 6 בחוק הוראת השעה ייחשב ביצוע של התשתיות ופריצת הדרכים, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל וטלפון, וכן בנית יסודות ל- 25% מהבתים בתוך שנתיים מיום אישורה.

חתימות:

**משרד הבינוי והשיכון**

מנהל היזמה -  
ד"ר העצמאות היפה

9.1.94

**מאחז**  
מחלקת  
הנדסה

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשכון המינהל לבניה כפרית.

בעל הקרקע: מדינת ישראל ופרטיים.

עורך התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים.

מספרנו : 230, 129.

תאריך : 28.7.1991

תאריך עידכון : 22.1.1992