

2-2198

תצ"ס

11.1.98



- מחוז - הצפון
- מרחב תכנון מקומי - משגב
- תחום שיפוט - מועצה איזורית משגב

תכנית מפורטת מס. ג/9856

יובלים מזרח 1997

המהווה שינוי לתכנית מס. ג/3692 שבתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. ג/9856
ומגירה המהווה שינוי לתכנית מס. ג/3692
מיום 5.11.97 לאשר את התכנית.

סגן מנהל תכנון יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/9856
פורסמה בלשון הרשמי מס' 4614
מיום 1.2.98 התכנית מס. ג/3692

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזם התכנית : יובלים, אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, ד.ג.משגב, טל. 04-9801181

המתכנן : ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ, יובלים, ד.ג.משגב, טל. 04-9801029

יועץ טר : יצחק אבולעפיה, מכמנים

יועץ כבישים ותשתיות : אברהם לוי, לוי & שטרק, שד. הנשיא 69, חיפה

תאריך : 1/12/97

משגב	מרחב תכנון אקונומי
ג/9856 "יובלים מזרח 1997"	תכנית מפורטת מס.
הצפון	מחוז
יובלים	מקום
גוש : 19275 חלקה : 8 חלק מחלקות : 1, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 40. גוש : 19276 חלק מחלקה : 17. גוש : 19278 חלק מחלקה : 4.	גושים וחלקות
85.0 ד' (מדוד גרפית)	שטח התכנית
72	מס. יחידות הדור
1:1250	קנה מידה
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים	בעל הקרקע
יובלים, אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, ד.נ.משגב, טל. 04-9801181	יוזם ומגיש התכנית
ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ, יובלים, ד.נ.משגב, טל. 04-9801029	עורך התכנית
1/12/97	תאריך

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס. ג/9856 "יובלים מזרח 1997", המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/3692 שבתוקף, להלן התכנית.
2. תחולת התכנית :
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. מסמכי התכנית :
א. תקנון התכנית ובו 7 דפי כתב.
ב. תשריט בקניימ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספח נופי בן 3 דפים, ותשריטי פרטי פיתוח ובהם 3 דפים, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות :
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. ג/3692 שבתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
5. מטרות התכנית :
5.1 חלוקה של שטח לתכנון בעתיד ואזור מגורים אי למגרשי מגורים.
5.2 הקצעת שטחים למטרות ציבור.
5.3 שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים.
5.4 מתן הוראות לרישוי מבנים קיימים.
6. פירוט מונחים :
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשי"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות לצדן.
7. ציונים בתשריט וטבלת השטחים והיעודים :

סימון	יעוד	תכנית מוצעת		תכנית קיימת	
		שטח (ד') % משטח התכנית	שטח (ד') % משטח התכנית	שטח (ד') % משטח התכנית	
- שטח צבוע כתום	אזור מגורים אי	41.0	48.3	12.8	15.1
- שטח צבוע חום					
מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור	10.3	12.1		
- שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח	7.6	8.9	5.2	6.1
- שטח צבוע ירוק					
אדום לסירוגין	שביל להולכי רגל	1.3	1.5		
- שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת/				
- שטח צבוע אדום	דרך מוצעת	24.8	29.2	5.1	6.0
- שטח צבוע ורוד	שטח לתכנון בעתיד			61.9	72.8
	סה"כ	85.0	100.0	85.0	100.0

סימנים נוספים :

- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- קו משוון בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות
- קו מקוטע ומספר בעגול מקוטע בצבע ירוק
- קו בצבע התשריט
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר אדום ברבע התחתון של עיגול
- מספר אדום ברבע צדדי של עיגול
- שטח מטויט אדום
- שטח ממנוקד בשחור
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת (בתכנית הסביבה)
- גבול גוש ומספרו
- גבול ומספר חלקה קיימת לביטול
- גבול מגרש מוצע
- מספר דרך
- רוחב דרך
- קו בנין מינימלי
- דרך לביטול
- מבנה קיים

8. שימוש בקרקע :

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

9. רשימת תכליות :

- 9.1 אזור מגורים א' - ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים ומבני עזר צמוד לבנין המגורים, לחניה ומחסן.
- 9.2 שטח למבני ציבור - ישמש לבניית מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקנים הנדסיים למים, ביוב, חשמל ותקשורת, מבנים ומתקנים לספורט, גני משחקים.
- 9.3 שטח צבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל ומתקני משחק לילדים. לא תותר כל בניה - פרט למקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים למים וביוב, וקווי תשתיות.
- 9.4 שביל להולכי רגל - ישמש לתנועת הולכי רגל. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, תחנות אוטובוס, גיטון וקווי תשתיות.
- 9.5 שטח לדרכים - ישמש לכבישים וחניה. לא תותר כל בניה פרט למדרכות, תחנות אוטובוס, גיטון וקווי תשתיות.
- 9.6 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה וחשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992 :

יעד השטח	גודל מגרש מזערי	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						צפיפות נטו		צפיפות מס. יחיד לדונם	
		צדדי	קדמי	אחורי	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	נובה בניה מכסימלי			
											קומות	מטרים		
מגורים אי	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	3 מ'	52%	-	40% אד לא יותר מ 220 מ"ר	12% אד לא יותר מ 60 מ"ר	35%	52% אד לא יותר מ 280 מ"ר	2	גג שטוח 9.0 מ' גג רעפים 11.0 מ'	1	2
מבני ציבור	1000 מ"ר	5 מ'	5 מ'	5 מ'	60%	-	40%	20%	30%	60%	2	גג שטוח 9.0 מ' גג רעפים 11.0 מ'	-	-
שצ"פ	-	5 מ'	5 מ'	5 מ'	30 מ"ר	-	30 מ"ר	-	30 מ"ר	30 מ"ר	1	4.0 מ'	-	-
דרכים ושבילים	לא תותר כל בניה פרט למדרכות, תחנות אוטובוס, גיטון וקווי תשתיות.													

- 9.7 אחוזי הבניה בשטחים עיקריים ושטחי שרות הנם מכסימליים. לא ניתן להוסיף שטח בניה נוסף כלשהו.
- 9.8 הועדה המקומית רשאית לאשר העברה של שטח בניה מעל מפלס הכניסה לשטח בניה מתחת למפלס הכניסה, כל זאת בתנאי שסך כל שטח הבנייה וגובה הבניה לא יעלה על המכסימם המותר.

9.9 באזור מגורים א' תותר הקמת קומת מסד לשטחי שירות ובלבד :

א. שגבהה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. שסה"כ גובה הבנין ושטחי הבניה לא יעלו על המכסימום המותר.

10. מבנים במגרש :

10.1 באזור מגורים א' לא תותר הקמה של יותר ממבנה אחד במגרש.

10.2 באזור מגורים א' תותר הקמת חלק משטחי השירות כמבנה לחניה ו/או מחסן במרווח צידי ו/או אחורי 0, בתנאים הבאים :

א. יוקם מבנה אחד בלבד, חד קומתי, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, שגבהו לא יעלה על 2.20 מהרצפה לתקרה. (יתר צרכי החניה ושטחי השירות ייפתרו בתחום קווי הבניין עפ"י סעיף 9.6).

ב. מבנה זה יהיה צמוד למבנה הראשי, כך שיהווה חלק בלתי נפרד ממנו, ויהיה צמוד גם לגבול הצידי ו/או האחורי של המגרש בקו בנין 0. (לא תותר בנייתו במרווח אחר, אלא בתחום קווי הבניין עפ"י סעיף 9.6)

ג. הקמת מבנה עפ"י סעיף 10 תותנה בשמירת קו בנין קדמי עפ"י סעיף 9.6. לא תותר בניה בפניה קדמית של מגרש.

ד. לא תותר בניה עפ"י סעיף 10 במרווח צידי ו/או אחורי 0 הפונה לשביל הולכי רגל.

ה. ניקוז הגנות יהיה למגרשו של מבקש ההיתר. חמרי גמר יהיו תואמים לחומרי הגמר בבנין העיקרי.

ו. הקמת מבנה במרווח 0 תותנה בהסכמת השכן הגובל, ולא יפתח חלון בקיר שעל גבול המגרש.

11. חלוקה ורישום :

11.1 גבולות חלוקת קרקע שאינם זהים עם גבולות האזורים, המגרשים והדרכים המוצעים בתכנית זו - בטלים.

11.2 שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות בהתאם למגרשים המוצעים.

11.3 שטח מגרש באזור מגורים א' לא יהיה פחות מ 500 מ"ר, ויהיה ניתן לבנות עליו יחידת מגורים אחת בלבד.

12. תכנית בינוי :

12.1 לכל אזור ביעודי הקרקע השונים לפחות תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:500 על גבי תכנית מדידה מצבית.

תכנית הבינוי תכלול פיתוח מלא של הדרכים והשטחים הציבוריים, כולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורה, ניקוז, מערכות ביוב, מים, חשמל ותקשורת. וכן גם פרטים ואפיונים של המערכות השונות, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה. כמו כן תכלול התכנית את כל המתקנים המתוכננים בשצ"פ. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית בהתחשב בחוות דעת האגודה השיתופית "יובלים".

12.2 היתרי בניה יוצאו אך ורק על פי תכנית הבינוי, וינתנו בהתחשב בחוות דעת האגודה השיתופית "יובלים".

12.3 אישורי גמר בניה והיתרי איכלוס ינתנו רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח עפ"י תכנית הבינוי.

12.4 באיזורים ביעודי הקרקע השונים שבהם הסתיימו עבודות התשתית, הפיתוח והבניה עד יום 1/1/97 לא תדרש הכנת תכנית בינוי.

13. חזות הבניה :

13.1 גובה בנין יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבניין בקרקע ועד לנקודה הגבוהה ביותר בגג.

13.2 לא תותר בניה על עמודים. כל המסדים יסגרו.

13.3 בקשה להיתר בניה תפרט, בטסף לתכניות, את חומרי הגימור של הבניינים, מערכות תשתית ופיתוח של המגרש.

13.4 על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה המקומית לתכנון ובניה אחרת.

14. מבנים קיימים :

14.1 מבנים קיימים חייבים בהיתר בניה.

- 14.2 מבנים קיימים שבניתם הושלמה עד יום 1/1/97, והנמצאים באיזורים המיועדים עפ"י תכנית זו לבנית אותם מבנים, אך חורגים מהוראות תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם ובתנאי שנכח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה, ושאינן בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- 14.3 כל בניה חדשה או תוספת בניה למבנה קיים תאושר אך ורק עפ"י הוראות תכנית זו.

15. תנאים כלליים :

- 15.1 מקלטים : מקלטים יבנו בתחום הבניין, או בשטחים ציבוריים ובהתאם לתקנות הג"א.
- 15.2 עתיקות : הבנייה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.
- 15.3 תקשורת : צנרת לתקשורת, לטלפונים וכד' תהייה תת קרקעית.
- 15.4 מים : אספקת המים תהיה מרשת המים של יובלים, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 15.5 ביוב : היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 15.6 ניקוז : פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 15.7 שיקום השטח : מבקש ההיתר אחראי למטע דרדור אבנים ו/או פסולת בניה מחוץ לגבולות המגרש. מבקש ההיתר אחראי לשיקום השטח, על חשבונו, לאחר כל עבודה המשנה את פני השטח. הועדה המקומית תנקוט בכל אמצעי להבטיח את שיקום השטח והצמחיה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 15.8 חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה התשס"ג 1983) ועדכניהם מעת לעת.
- 15.9 חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :
- א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :
- | | |
|---------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מ' |
| ברשת מתח גבוה | 5.00 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מ' |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 15.10 הפקעות : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה פרק ח', וירשמו על שם מוא"ז משגב.
- 15.11 היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.
- 15.12 פינוי פסולת : סידורי ריכוז אשפה והרחקתה, ופינוי עודפי עפר וחציבה, יהיו עפ"י הוראות מהנדס המועצה האזורית ולשביעות רצונו.
- 15.13 הידרנטים : הידרנטים יבוצעו בדגם ובמקום כפי שיקבע ע"י רשויות כיבוי אש.
- 15.14 מתקנים סולריים : היתרי בניה יהיו מותנים בפירוט מיקום מתקנים סולריים לחימום מים.

חתימות :

תאריך :

בעל הקרקע :

יוזם ומגיש התכנית :

9.12.97

יובלים
הגודה שיחופית
ישובת ההילחית בע"מ
20.12.97

עורך התכנית :

1.12.97

ערבות
אדריכלים ובוני ערים בע"מ
יובלים
כ"ט ב"י
20.12.97
04-801017

1/12.97

ועדת מקומית לתכנון
מ.ש.ג.ב

18.1 כללי

- בניה ופיתוח נופי שהסתיימו לפני 1/1/97 יאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות סעיף 14 לתכנית זו.
- שטח התכנית נמצא במזרחו של הישוב הקיים ומהווה התחלה של שכונה חדשה בישוב יובלים.
- השטח בשיפועים משתנים בין 10%-1% ומפנה השטח הוא לדרום מזרח.
- מטרת הנספח לתת דגשים לאופי פיתוח השטח בשכונה, תוך שמירה על האופי הנופי הקיים.
- בשטח קיימות צמחיית חורש ים-תיכוני מתחדשת. יעשה מאמץ לשימור הצומח הטבעי הקיים. שטחים שאינם מיועדים לפיתוח בתכנית, לא תותר בהם כל פגיעה ו/או שינוי ו/או שפיכת עודפי עפר ובניה. השטחים יגודרו למניעת פגיעה.

- א. הפיתוח בשכונה יעשה בשלבים, במקביל לבניית המבנים, על מנת למנוע בעתיד הרס של תשתיות.
- ב. תוכניות הפתוח הציבורי יוכנו ע"י אדריכל נף רשום לכל השכונה ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הפרטי עם הפיתוח הציבורי.
- ג. כל גבול בין מגרש לבניה לבין שטח ציבורי כלשהו יפותח ע"י המגרש הגובל.

18.2 רצועות לשימור

במקביל לכבישים בגבולות הפנימיים של המגרשים תוכננה רצועה ירוקה לשימור הצומח הקיים. הרצועה תהווה הפרדה ירוקה בין המגרשים ויש לראות בה חלק אינטגרלי ממערך השצ"פים. בתחום הרצועה לא תותר כל בניה פרט לפריצת שביל להולכי רגל ו/או הנחת צנרת תשתית. השביל יפרץ בעזרת כלי עבודה קטן ככל האפשר, תוך פגיעה מינימלית בצומח הקיים. חומרים עודפים ישמשו לשיקום התוואי עצמו. תוספת צומח לרצועות תהיה אך ורק בהתאם לקיים בשטח.

18.3 שטחים ציבוריים פתוחים

- א. שצ"פ ז - 1
משמש להפרדה בין השכונה הקיימת מדרום ובין השכונה החדשה. את שטח השצ"פ יש לשלב עם השטח הקיים באמצעות מסלעות וצומח בעל אופי חורש ים-תיכוני. יש לאפשר ירידה בשביל אל השטח הנמוך יותר, לתכנון שילוב עתידי.
- ב. שצ"פ ז - 2, ז - 4
נמצאים בצומת הכניסה הראשית לשכונה. משמשים כשטח ירוק המונע הסתר קו הראיה לתנועה בצומת. בשטח תותר הקמת פינות ישיבה ושבילי הליכה. השבילים ופינות הישיבה יורחקו ככל האפשר מזכות הדרך אך לא יתוכננו בצמוד לגבולות המגרשים לבניה. במפגש עם זכות הדרך תתוכנן צמחיה צפופה ונמוכה מ-60 ס"מ למניעת הסתר ראיה בצומת. נטיעת עצים תותר רק בחלקים הפנימיים בשצ"פים הרחוקים מהדרך. אופי הצומח יהיה חורש ים-תיכוני.
- ג. שצ"פ ז - 3
שטח ירוק בצומת הכניסה לשכונה, משמש כגן משחקים, שבילי הליכה ופינות ישיבה. בשוליים הגובלים עם זכות הדרך בכבישים 2, 3, 4 תתוכנן צמחיה צפופה, נמוכה מ-60 ס"מ אשר תיצור הפרדה מהכביש אך לא תיצור הסתר ראיה. אין לתכנן פעילות כלשהי בצמוד למגרשים לבניה, למעט שביל ציבורי מקשר לרצועה לשימור שבין המגרשים 295 ו-294, בכיוון מעבר ציבורי מס' 5.
- ד. שצ"פ ז - 5
ישמש כמגרש משחקים הצמוד לשביל מעבר לשכונה העתידית. במקום תותר הקמת מתקני משחק. שביל המעבר הציבורי יעבור בצדו המערבי של השצ"פ בצמוד למגרש 303. אופי הצומח יהיה ים-תיכוני.

ה. פרטים וחומרי גמר בשצ"פים.

1. השבילים יבוצעו מבטון סרוק עם שולי אבן טבעית או מטוסרת, או פתרון אחר באישור מהנדס הועדה. המדרגות יבוצעו כולן מאבן (ראה פרט מנחה).
2. קירות תומכים יבוצעו מאבן טבעית עם פוגות שקועות וקופינג בטון.
3. מסלעות יבוצעו מאבנים בגודל מקסימלי של 0.7 מ' / 1 מ' / 1 מ' ובשיפוע מקסימלי של 1:2 (ראה פרט מנחה).
4. מתקני משחק יהיו בהתאם לתקן הבטיחות הישראלי למתקני משחק.
5. מאחזי יד ומעקות בטיחות יוקמו בהתאם לחוק ובכל מקום שיידרש.
6. תותר הקמת מתקנים לקליטת אשפה בתנאי שיתוכן מתקן מסתור לעגלות אשפה או מכולות שישולב עם אופי הפיתוח בשצ"פ ותובטח הגישה לכלי רכב למתקן.
7. לפני ביצוע שצ"פ תוגש תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית וכל סטייה מהוראות לגבי חומרים תהיה טעונה אישור מהנדס הועדה בהתחשב בדעת אגודה שיתופית "יובלים".

18.4 מעברים ציבוריים

1. א. מעברים 5, 6, 7 מתוכננים להולכי רגל. השבילים יבוצעו מבטון סרוק עם שוליים מאבן טבעית או מטוסרת. המדרגות יבוצעו מאבן. רוחב השביל ישתנה מ- 1.5 מ' מינימום ועד 3 מ' מקסימום וישולבו לאורכו ערוגות עובר צומח כיסוי ועצי צל.
- ב. תותר הקמת קירוי למעברים ע"י פרגולות למטפסים.
- ג. צומח הכיסוי בערוגות יהיה נמוך על מנת שלא להפריע למעבר. העצים במעבר יהיו עצי חורש ים-תיכוני.
2. במסגרת תכניות הפיתוח תוכן תוכנית תאורה לשבילים.
3. במפגש שביל ציבורי עם תחום דרך, תבוצע הרחבת השביל באופן שיאפשר קו ראייה עם כלי רכב בדרך. לא תותר צמחיה במפגש זה ויחויב הקמת מחסום שימנע חציה ישירה מהשביל לדרך.
4. מעקות ומאחזי יד יבוצעו בהתאם לחוק ובמקומות הנדרשים.
5. ניתן לשנות את חומרי הגמר רק באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתחשב בדעת אגודה שיתופית "יובלים".

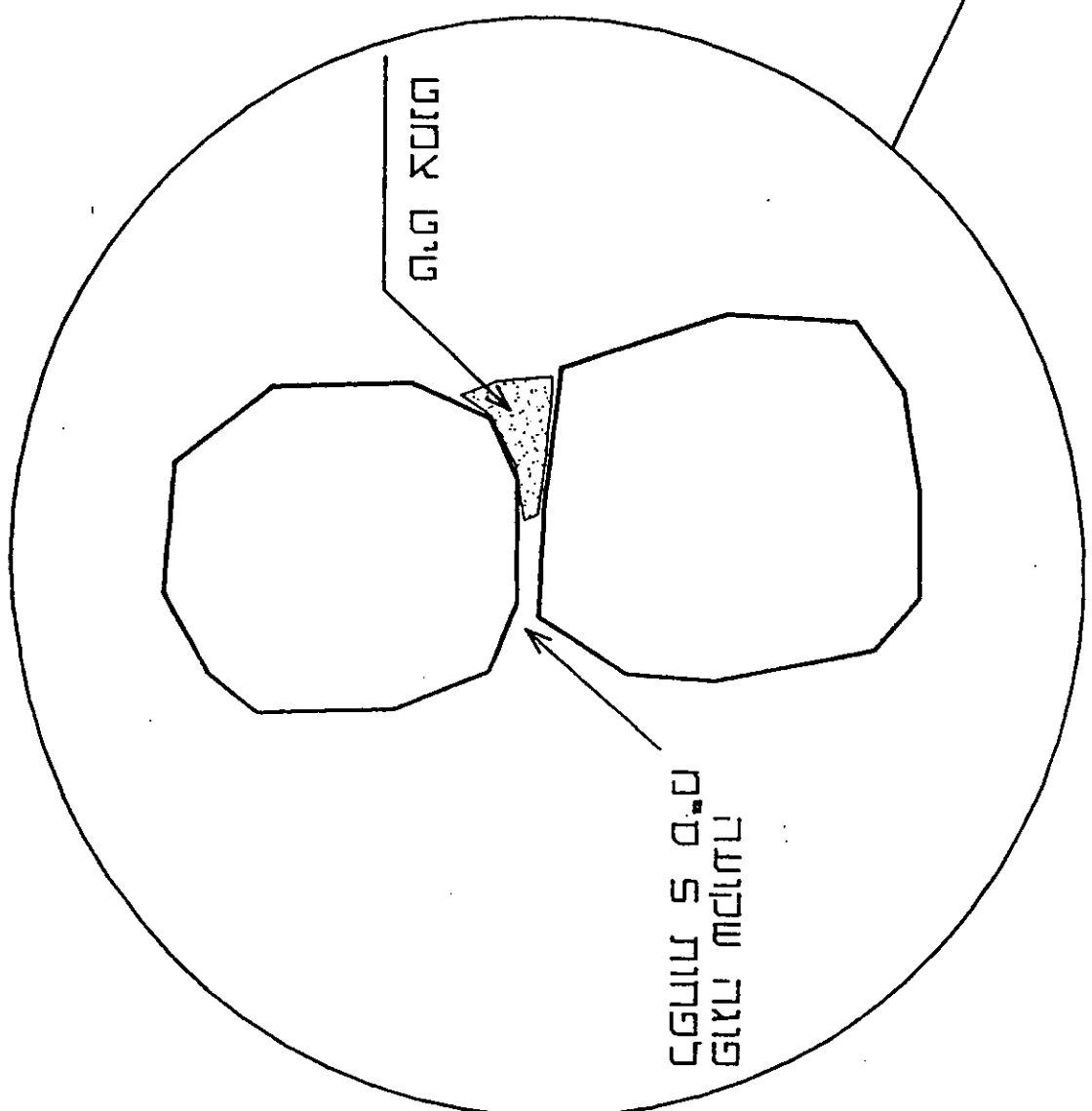
18.5 פיתוח מגרשים פרטיים

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100, בתוכנית זו יסומנו גבהים מתוכננים של פיתוח המגרש, ניקוז, קירות תומכים, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, קווי תקשורת וחשמל, מערכות מים וביוב, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, חניה.
- תוכנית הפיתוח תוצג בצרף קטע הפיתוח הציבורי הנובל עם המגרש (מכל כיוון שהוא), כולל התחברות למערכות תשתית ציבוריות לרבות התחברות לגבהים בשטח טבעי.
- יוגשו חתכים וחזיתות אופייניים בגבולות המפגש עם שטחים ציבוריים.
- בפרטי הפיתוח הפונים לכיוון שטחים ציבוריים יפורט סוג החומר, צורת העיבוד והגוון. אלו יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית לשמירה על יחידה עיצובית אחת לאורך השטח הציבורי.
2. קירות תומכים
- א. לא יותר קיר תומך מעל 2.0 מ' גובה. במידה ויידרש קיר גבוה יותר, הוא ילווה בקיר נמוך בחזיתו בגובה 1 מ' ובמרחק של 1 מ' מחזית הקיר.
- ב. בחזית המגרש לרחוב יהיו הקירות התומכים אופקיים.
- ג. הקירות יבנו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות ובשילוב סלעים מקומיים. קופינג יבוצע מבטון.
- ד. יותר שילוב גומחות לארונות תשתית ואשפה ובלבד שלא יראו לחזית המגרש.
- ה. לא יותר קיר חשוף מבטון בחזית לשטח ציבורי ו/או למגרש שכן.
3. מסלעות
- א. יושם דגש על בנית מסלעות בכל מפגש בין שטח ציבורי טבעי לשימור ובין מגרש לבניה, וכמו כן במפגש בין מגרש לבניה. בחלק הגבוה של הרחוב והשטח הירוק המלווה את הרחוב (ראה פרט מנחה).
- ב. גודל הסלעים יהיה 0.7 מ' / 1 מ' / 1 מ' לכל היותר.

- ג. שיפוע המסלעה יהיה 1:2 לכל היותר, וישולבו בה כיסי שתילה.
- ד. לא יותר שפך קרקע או עודפי עפר מכל סוג שהוא בגבול בין מגרשים ובין מגרש בניה לשטח ציבורי.
4. חניה
- א. לכל מגרש יבנו מקומות חניה כחוק בתחום המגרש.
- ב. קטע הכניסה לחניה במגרש יהיה מתואם ומשולב עם תוכנית רחוב. לא יותר שינוי מתוכנית הפיתוח הכללית ללא אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חניה מקורה תותר רק בשילוב עם המבנה.
5. גידור
- לא תותר הקמת גדרות רשת בחזיתות המגרשים.
- 18.6 תשתיות
- א. תשתיות יבוצעו בתוואים בדורים ונוחים לתחזוקה על מנת שלא יגרם הרס לנוף בזמן תחזוקה.
- ב. מכסים של שוחות בקרה יש לשלב ככל האפשר בחומרי גמר זהים לחומרי הגמר בסביבה הקרובה.
- ג. לא יותרו קווי תשתית מכל סוג שהוא מעל פני הקרקע.
- ד. ניתן להעביר קווי תשתית ברצועות לשימור שבין המגרשים ובתנאי שהביצוע יתאים להנחיות הביצוע בשטחים אלו והשטח ישוקם מיד עם גמר הביצוע.
- ה. גומחות לתשתיות יבוצעו מאבן לקט בחזית הפונה לשטח ציבורי.
- 18.7 תאורה
- במסגרת תוכניות פיתוח כללי תוגש תוכנית תאורה לכל הכבישים והשבילים בשכונה שתאפשר חיבור לשכונה עתידית בהמשך, וכן תפרט את סוג התאורה, העמודים ומעברים לקווי חשמל.
- 18.8 כבישים
- א. לאורך הכבישים יוגדרו רצועות ירוקות, מדרכות ומפגשים עם מעברים ציבוריים.
- הפיתוח לאורך הכבישים יבוצע ע"י אדריכל טף רשום ויהווה חלק מתוכנית הפיתוח הכללית ויתואם עם תוכנית הפיתוח לכביש עצמו.
- ב. הרצועות הירוקות יגוננו בצומח ים-תיכוני.
- ג. השטח הצמוד למגרש הגבוה בחתך הכביש יטופל באמצעות מסלעה במפרט הזהה למסלעות בשכונה. בשטח הצמוד למגרש הנמוך בחתך הכביש יותר טיפול בצורת קיר תומך מפרט זהה לקירות התומכים בשכונה או על ידי מסלעה כנייל.
- ד. תכניות הכבישים יכללו את מערכת התיעול ומעברי המים לכבישים.
- 18.9 פרטי פיתוח
- פרטי הפיתוח יהיו בהתאם לשרטוטים הנספחים המצורפים לתקנון זה.

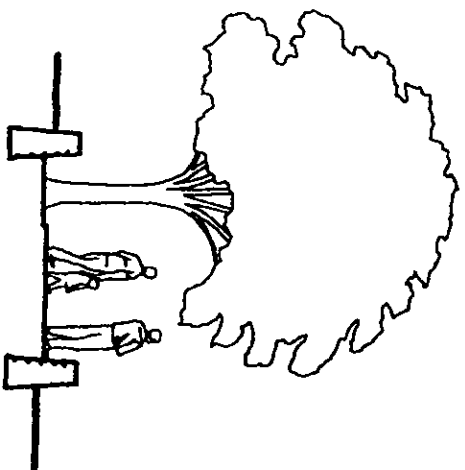
דאס קיין מברטון

30

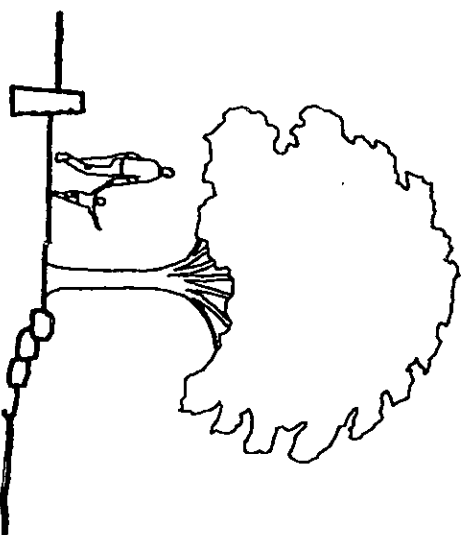


ק"מ 1:5

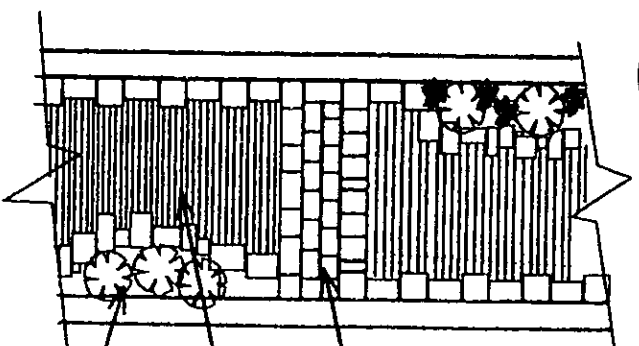
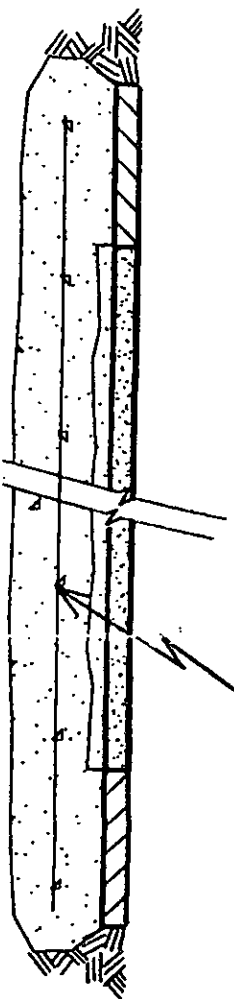
מטבר ציבורי
סמל למגורים
בין שני



מטבר ציבורי
הוספת מגורים
בין שני



#6 @ 20 x 20



מדרגות אבן

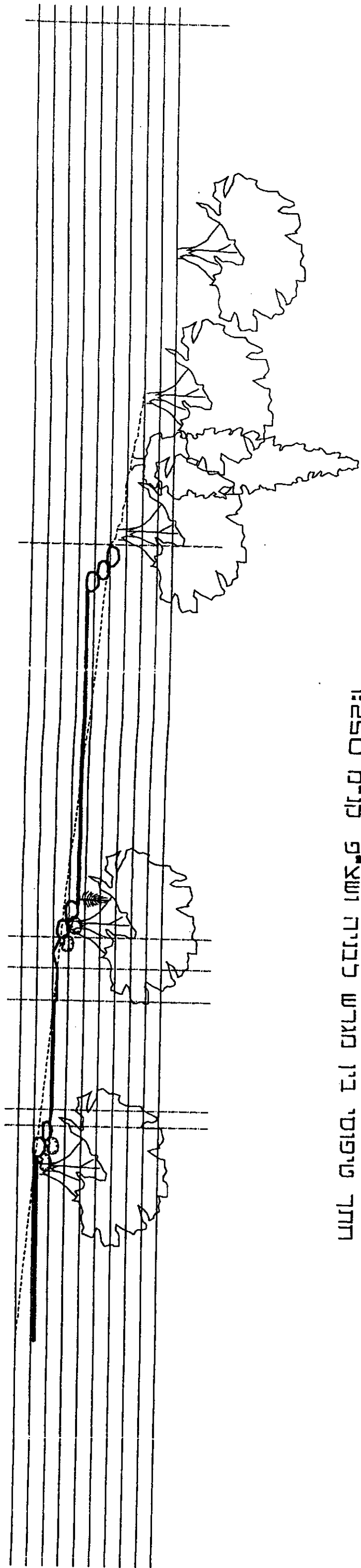
שביל מכסות סדוקים

גיטון

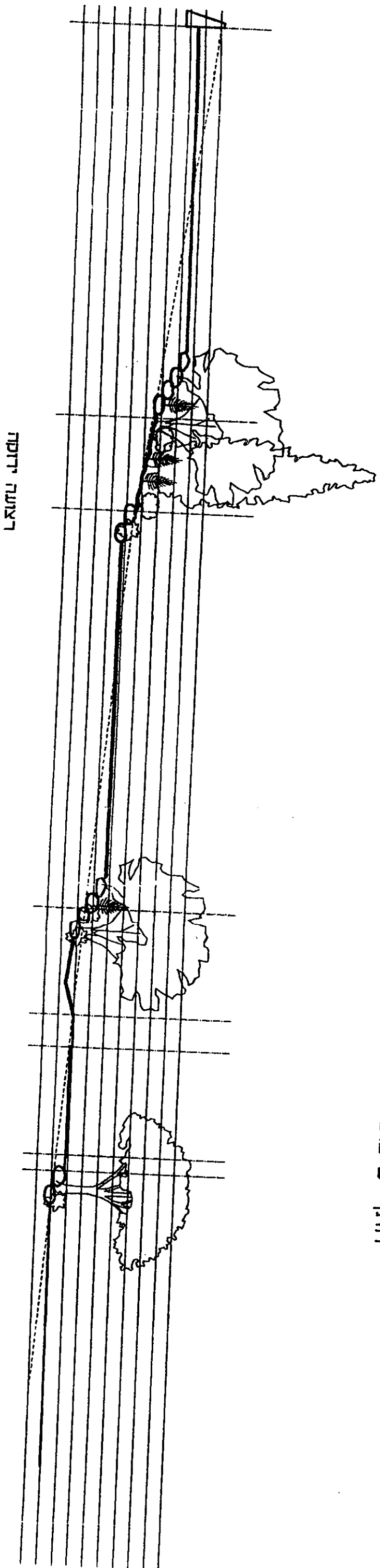
שביל אופייני

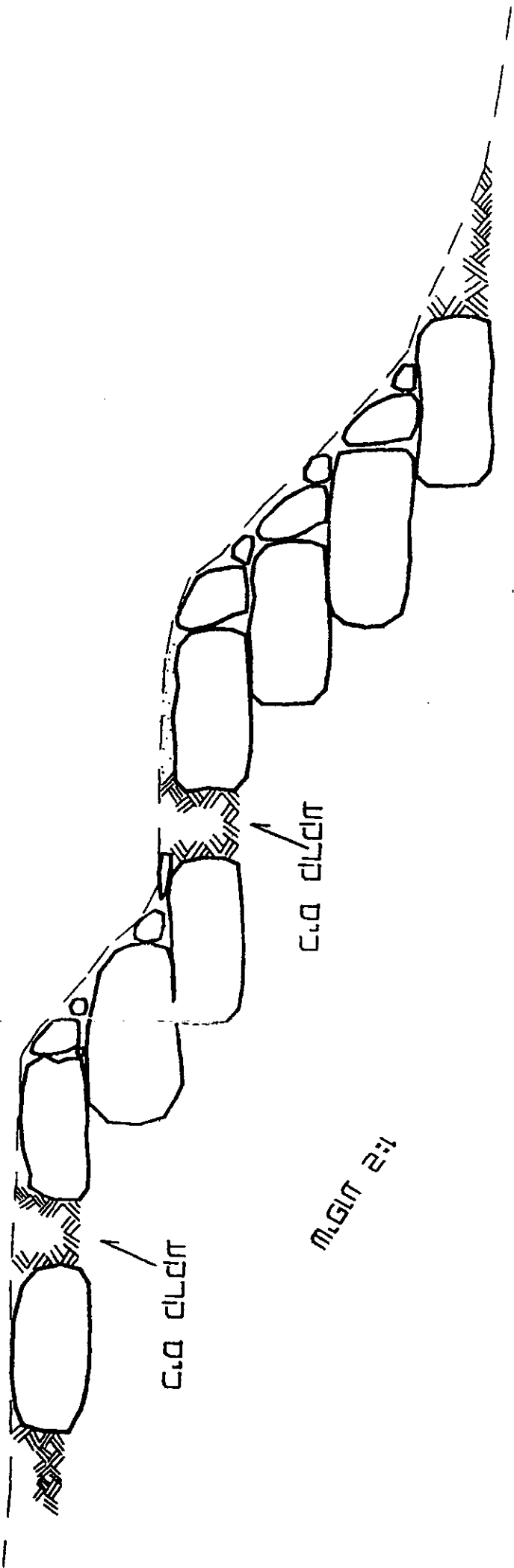
חזקת טיפוסים בין ממשל לבנין ושאלה 250:1

3. חזקת ראייה



חתך טיפוסי לרוחב שני מדרשים קו"מ 250:1





חתך אופני לסלעה

