

839/6

6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל, מזרחי

שכונה דרום מערבית, חצור הגלילית

זכנית מפורטת מס' ג/במ/187

הוגשה לפי חוק הליכי תכנון והבניה (הוראות השעה התש"נ 1990) והוראות חוק זה חלים עליה.

יוזם ומגיש : משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

עורך התכנית : אדריכל א.קנז חצור הגלילית ת.ד. 247 טל. 06-938751

תאריך הגשה :

תאריך דיון להפקדה :

תאריך למתן תוקף : 4.11.93

8.11.93

פרק א - כללי

א-1. שם וחלוקה

א. תכנית זו ותקרא : תכנית מס' ג/במ/187 שינוי לתכניות מתאר חצור הגלילית מס' ג/4175 ותכנית מס' ג/6149 ותכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626 הנקראת "שכונה דרום מערבית חצור הגלילית".

ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. הקו הכחול תוחם מבנינים. כל מבנו אשר יסומו בספרה המייחסת אותו ברביע בו הוא מקום.

גבול המבנו יסומו בקו שחור בתשריט המצורף.

ג. לתכנית מצורפים הנספחים הבאים :-

הנספחים כוללים תשריטים ונתקנונים.

- | | | |
|------------------------------|----------------|----------|
| 1. תשריט צבוע | בק.מ. 1 : 1250 | 1 : 2500 |
| 2. תכנית מערך כביעים | בק.מ. 1 : 1250 | |
| 3. תכנית נופית, חתכים ופרטים | בק.מ. 1 : 500 | |

א-2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מפרטת את האיזור שבתחום הקו הכחול. התכנית באה לשנות תכנית מתאר חצור הגלילית מס' ג/4175 ומשנה את חכניות מפורטת מס' ג/6149 ומשלימה את תכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626 מצידה הצפון מערבי. תכנית זו תהיה עדיפה על כל התכניות הקודמות לה.

א-3. מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באיזור הדרום המערבי של חצור הגלילית ותחומה מסומו בקו כחול עבה בתשריט.

א-4. שטח התכנית

שטח התכנית - 117.47 דונם. (א' ק' א' א' א')

א-5. גושים וחלקות

גוש - 13938	חלקה 3, 4, 5, 66, 68, 70 (חלק)
גוש - 13895	חלקה 6, 8 (חלק)
גוש - 13893	חלק 55 (חלק)

א-6. גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

א-7. יזום התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל (נצרת).

א-8. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

א-9. ענודכי התכנית

:- אלקטנדור קנז אדריכל, חצור הגלילית ת.ד. 247, טל. 06-938751

תכנון אדריכלי

- :- יועץ כבישים/תחבורה/מדירות :- יוסי תמיר - מושב עצמון.
- :- רותי פרודלנדור אדריכלית - כורניס.
- :- אירנה ארוב - נצרת עילית.

פיתוח שטח ונוף
תכנון מים וביוב

א-10. מטרת התכנית

התכנית מיעדת את השטח לשכונת מגורים של 207 יח"ד ומוסדות ציבור, תוך התיחסות לפיתוח עירוני, ערכי נוף וכו'.

תכנית קובעת את הקריטריונים הבאים :-

- א. חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים.
- ב. קביעת טיפוס הבתים והוראות עקרונות לתכנונם המפורט.
- ג. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרון חניה, ושילוב עם דרכים קיימות ועתידיות כישוב.
- ד. יעוד שטחים למוסדות ציבור שכונתיים וש.צ.פ.
- ה. יעוד שטחים למוסדות אחרים.
- ו. קביעת תכאים והוראות לבניה בשטח התכנית.

פרק ב'

ב-1. באור סימני התשריט :-

<u>פרוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
1. גבול התכנית	קו כחול עבה
2. גבול מבנו	קו שחור עבה מקוטע
3. גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
4. שטח חקלאי	מטוייט פסים ירוקים אלכסוניים
5. אזור מגורים ב'	תכלת
6. שטח למבני ציבור	חום מותתם חוט כהה
7. שטח ציבורי פתוח	ירוק
8. שטח יעוד	ירוק מטוייט קוים אלכסוניים בירוק
10. דרך קיימת ומאושרת	חום
11. דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
12. חניה ציבורית	אדום עם פסים אלכסוניים באדום
13. דרך משולבת	אדום מטוייט ירוק
14. דרך להולכי רגל	פסים אלכסוניים אדום ירוק לסרוגין.
15. דרך לביטול	מקווקו בקוים אדומים אלכסוניים
16. מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
17. קו בניה צדדי מינימלי	ספרה ברבע הצדדים של עיגול
18. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
19. גבול גוש שומה	קו עם משולשים שחורים עיליים
20. גבול חלקה קיימת לביטול	קוים מקוטעים שחורים
21. מספר חלקה קיימת לביטול	עיגול מקוטע עם ספרות
22. קו מגרש מוצע	קו דק בצבע התשריט
23. מספר מגרש מוצע למגורים (רביע)	ספרה

ב-2. הגדרות ופרושים

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים בחוק אלא אם כן הוגדרו אחרת בתכנית זו.

מושגים :-

א. רביע :- חלקים מהתכנית בתחום איזור המגורים הצבועים בצבע תכלת המסומנים בספרות (1-15)

ב. מגרש :- חטיבת קרקע שסומנה בתשריט, ולגביה סומנו קווי בנין, מספר קומות, וטיפוס המבנה.
 מותר לבנות במגרש מספר בניינים ויה"ד בהתאם להוראות תכנית זו ועפ"י חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. תכנית נופית :- תכנית הנופית הכוללת מפלסי קרקע, עקרונות פיתוח פרוט חניה, מיקום איסוף אשפה.

ד. תכנית עיצוב

ארכיטקטוני :-

תכנית אשר תתוכנן ע"י יוזם התכנית בק.מ. 1:200 לפחות. התכנית תקבע את הבסיס לתכניות היצוע ותכלול תכניות, חזיתות וחתכים של המבנים הכלולים במגרשים אשר לגביהם נקבעה הדרישה להכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
 כן, יפורטו מפלסי הקרקע הסופיים, עקרונות הפיתוח, פרוט החניה ומיקום איסוף האשפה עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.

ב-3. שימוש בקרקע

לא ינתן התר בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית ולכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו התנאים שבטבלת המגרשים הקובעת אחרזי כניה.

ב-4. טבלת שימושים קרקע ואחרזים בתשריט :

יעוד השטח	מספר ברביע	מס' יח"ד ברביע	שטח ברונס	% מהשטח
זור מגורים ב'	1-7 18	45	12.336	10.50
"	8-15	75	17.701	15.07
"	16, 17 19	87	20,476	17.43
שטח למבני ציבור			12.36	10.52
שטח כוודי פתוח			8.75	7.45
רכיסי קיימות			4.60	3.92
רכיסי מוצעות			17.96	15.30
דרך להולכי רגל /או דרך משולבת			4.50	3.83
שטח לחניה ציבורית			2.54	2.16
שטח יעור			16.25	13.81
סה"כ			117.47	100.00

ב-5. חישוב שטחי הבניה

חישובי שטחי הבניה יקבעו עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהתריס), התשנ"ב - 1992.

לא יחשבו במנין חישוב השטחים :-

א. מרפסות לא מקורות ומרפסות גג בלתי מקורות.
כסוי המרפסת בכרמול לא יחשב כמרפסת מקורה.

ב. לובי כניסה לבית משותף.

ג. סטויז.

ד. שטחים מתחת לכרכוב ארכיטקטוני ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.8 מ' מחזית הבנין.

ה. מרפסת זיזית בשטח 1.0 מ"ר בהמשך לחלון צרפתי.

ב-7. רשימת תכליות

אזור מגורים ב'

א. מבני מגורים רב-משפחתיים, חד-קומתיים, (7, 18 - 1) בקירוי גגות רעפים. הרחבת יחידת-הדיור ע"י תוספת בניה בקומה תחתונה בלבד.

ב. מבני מגורים רב-משפחתיים, דו-קומתיים (8 - 15) בקירוי גגות רעפים. הרחבת יחידות הדיור ע"י תוספת בניה ליחידה העליונה בתחום גג הרעפים ותוספת בניה ליחידה התחתונה בתחום קומת הקרקע.

ג. מבני מגורים מדורגים בהתאם לטופוגרפיה, (16, 17, 19) הדרוג בחזית "בפסיעות" של מינימום 3.5 מ'.
תותר הקמת 2 קומות מכסימות מעל למפלס פני הדרך ותותר הקמת 3 קומות מדורגות מתחת למפלס פני הדרך.
לכל יח"ד הצמודות לקרקע יוקצו שטחים לגינות לשימוש פרטי.
לקומות העליונות תותר הרחבה בעתיד בחזית ליחידה הראשונה ולחלל הגג ליחידה העליונה. הכל בתנאי שהמעטפת לא תפגע.

שטחים למבני ציבור

1. ישמשו להקמת מבני ציבור ונספחיהם כגון : גן ילדים, מעון יום, מועדון ובית כנסת.

2. ישמש להקמת אולם ארועים.
קוי בנין ואחוזי בניה כמפורט בטבלת שמושי קרקע.
בהגשות בקשה להתר בניה למגרשים אלה יצוינו פתרונות החניה בהתאם לתכנית התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה"-תשמ"ג 1983.

ישמשו לשטח ציבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות להלן :-

1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי עקרונות ותכנית פיתוח שיאושרו ע"י הועדה במסגרת נספח הכסף והפיתוח.
2. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים וכופש, מקלטים ציבוריים מיקום המקלטים יהיה בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס הג"א.
3. בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילים להולכי רגל ומגרשי משחקים.
4. תותר העברת מערכות תשתית בש.צ.פ.
5. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע בצמידות עם התקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים ויהיה תנאי לקבלת היתרי בניה סופית לבניה.
6. פס ירוק ש.צ.פ. רחב 4 מ' לדרך גישה לרכב חירום.

דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל

1. דרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים ראשיים (דרך מס' 1), דרכים שכונתיות ולחניה מכוניות (דרך מס' 2, 3). צירי הליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון.
2. דרך המשולבת תשמש לתנועת הולכי רגל ממערב למזרח ותחצה את דרכים מס' 1, 2, 3 ותרוצף כמשטח אחד, תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה וריהוט רחוב. בתחום הדרך המשולבת ישולבו מערכות תשתית שכונתיות כגון צנרת מים וצנרת ביוב וצנרת תקשורת וטלויזיה בכבלים.
3. שבילים להולכי רגל ישמשו כציר להולכי רגל בלבד. תובטח אפשרות כניסת רכב חרום בלבד. שביל להולכי רגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
- תכנית פיתוח והגינון ותכנית השיקום הנופי למדרונות שיפגעו בהלך הבניה, שפכים, ניקוז וכו' לכל השטחים לעיל יוכנו ויוגשו לאישור הועדה המקומית יחד עם תכניות הכבישים.
- הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי למדרונות ולחציבות ומילוי בצירי הכבישים והדרכים כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי יבוצעו במקביל עם ביצוע הכבישים בצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה הגובלים.

ב-8. טבלת זכויות והגבלות בנין לפי תקנות תכנון והבניה חישוב שטחים ואזורי

בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992. (סעיף 87)

שם האזור שמוש עיקרי	גודל מגרש מינימ"ר	קווי בניה			שטח בניה מקסימלי במ"ר ליחידת דיוור				צפיפות מס' יח"ד למגוש	גובה בניה מקסימלי			
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחי שרות מקלט מדרג חניה	לכניסה לקרקע			סה"כ		
אזור מגורים טורי חד קומתי 18,1-7	1500	5	5	3	80	65	5	140	-	145	2	8	3.8
טור דו קומתי 8-15	1750	5	5	3	80	65	5	140	145	145	2+2	8	4.8
מדרגים 3 קומות 16,17	3200	5	6	3	143	-	3	140	143	143	3+2	18	4.6
מדרגים 2 קומות 19	8,050	5	6	3	143	-	3	140	143	143	2+2	15	3.7
מבני ציבור אולם	11.2 דונם	10	10	5	1300	300	100	1500	1600	1600	2	12	1
מבנה ציבור 25	1.14 דונם	10	10	5	450	-	-	450	450	450	1	5	1

ב-9. הוראות בניה למגורים

הגדרות לטיפוסי המבנים

כללי

נספח הבינוי תכנון עפ"י בחירת טיפוס מבנה המתאים לכל רביע. ההוראות למכנון המבנים הנו מחייב.

- 6 -

1. בנין טורי חד-קומתי בהנזה (רביע 7-18,1)

א. בתי טורים חד-קומתיים מתוכננים לאורך רחוב (דרך מס' 2) ובמקביל לקו הרחוב. הצרופים השונים של מספר המבנים הבנויים זה ליד זה יוצרים ומגדירים את החזית לרחוב.

ב. בנין בסיס: - 2 יחידות מחוברות בצרופי הנזה שונים במידות 0-2 מ' אורך החזית המכסימלית של בנין בסיס 16.0 מ'. חיבור בין יחידות בסיסיות ע"י פרגולות כשהמרווח צד המינימלי בין 2 יחידות 3.0 מ'. המרווח ישמר בקומת הקרקע כרכוש משותף של הדיירים (לכל דייר בעלות על רוחב 1.5 מ' מינימום) השטח ישמש מעבר דיירים גישה לגינה ולחניה ומעבר צנרת טכנית ותשתית לבית. לא תהיה אפשרות הרחבת הבית בתחום ה 3.0 מ'. הרחבת הבית יהיה כלפי מטה מקומת הכניסה ושטח הקומה התחתונה יהיה קטן ב-15 מ"ר לפחות. תהיה נסיגה של 50 ס"מ ב-50% מאורך החזית לכביש. גג הבנין יהיה רעפים מחרט עם 40% שיפוע מינימום. לא יותר שימוש בחלל הגג למגורים.

מערכות סולריות ישתלבו עם הגג ויהיו בצמידות בין שתי יחידות הדיור הצמודות בבנין.

ג. הצמדת שטחי חצר:

לכל דירה תועמד חצר בחזית הבנין לכביש ובחלקו האחורי וכן בשטחי הצד ברוחב 1.5 מ' מינימום לכל יחידת דיור.

ד. מבני עזר:

תתאפשר בנית מבני עזר בקומת הקרקע התחתונה עבור מחסנים וכו', ובלבד שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' מבני העזר יבנה כחלק בלתי נפרד ולא יבלוט מהו המתאר של הבית ובאותם חומרי בניה וגמר.

ה. פרגולות:

החיבור בין כל יחידה בסיסית לשניה יהיה באמצעות פרגולה עשויה עץ או מתכת ותהיה אחידה לאותו מבנו ברביע. קיר מפריד בין שני בנינים יבנה בגובה 1.5 מ' מעל הקרקע טבעית.

2. בנין טורי דו-קומתי (רביע 8-15)

א. בתי טורים דו-קומתיים מתוכננים לאורך רחוב (דרך מס' 1) ובמקביל לרחוב. הצרופ של מספר המבנים הבנויים זה ליד זה יוצר ומגדיר את החזית לרחוב. הכניסה למבנים זהיה מדרך מס' 1.

ב. בנין בסיס: - 2 יחידות דיור מחוברות בצרופי הנזה שונים במידות 0-2 מ' אורך החזית המכסימלית של בנין בסיס 10.0 מ'. חיבור בין יחידות בסיסיות ע"י פרגולות כשהמרווח צד המינימלי בין 2 יחידות 3.0 מ'. המרווח ישמר בקומת הקרקע כרכוש משותף של הדיירים (לכל דייר בעלות על רוחב 1.5 מ' מינימום) השטח ישמש מעבר דיירים גישה לגינה ולחניה ומעבר צנרת טכנית ותשתית לבית. לא תהיה אפשרות הרחבת הבית בתחום ה 3.0 מ'. הרחבת הדירה התחתונה יהיה כלפי מטה מקומת הכניסה ושטח ההרחבה יהיה קטן ב-15 מ"ר לפחות. תהיה נסיגה של 50 ס"מ ב-50% מאורך החזית לכביש. הרחבת הדירה העליונה יהיה על שטחי מרפסת ו/או בתחום גג רעפים. גג הבנין יהיה רעפים מחרט עם 40% שיפוע מינימום. מערכות סולריות ישתלבו עם הגג ויהיו בצמידות בין שתי יחידות הדיור הצמודות בבנין.

ג. הצמדת שטחי חצר:-

לכל דירה תוצמד חצר בחזית הבניין לכביש ובחלקו האחורי וכן בשטחי החצר ברוחב 1.5 מ' מינימום לכל יחידת דיור.

ד. מבני עזר:-

תתאפשר בנית מבני עזר בקומת הקרקע התחתונה עבור מחסנים וכו', ובלבד שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מבני העזר יבנה כחלק מהבניין לכוון החצר ולא יבלוט מקו המתאר של הבית ובאותם חומרי בניה וגמר.

ה. פרגולות:-

החיבור בין כל יחידה בסיסית לשניה יהיה באמצעות פרגולה עשויה עץ או מתכת ותהיה אחידה לאותו מבנו ברביע. קיר מפריד בין שני בנינים יבנה בגובה 1.5 מ' מעל הקרקע טבעית.

3. בנין מדורג (רביעים 16, 17, 19)

א. בתים מדורגים מורכבים מצרופים: (ברביע 19, 17-16) 3 יחידות בדרוג בהתאם לטופוגרפיה בחזית המדרגת "בפסיעות" של מינימום 3.5 מ' + 2 קומות אנכיות. אפשרות גישה לדירות מדרג מס' 3 או מדרג משנית בשטח הציבורי הפתוח מצד מזרח לבנין.

ב. בנין בסיס:- הדירות המדרגות יורחבו על הגג של הדירה בקומה הנמוכה לפי תכנית הרחבה אחידה לכל הבנין ובתנאי שהרחבה תהיה בתחום המתאר של הבנין.

הדירות האנכיות יורחבו כך שהירה בקומה א' תורחב על גג הדירה המדרגת מתחתיה והדירה העליונה תורחב על המרפסות ובתוך גג הרעפים.

מערכות סולריות ישתלבו עם הגג ויהיו בצמידות בין שתי יחידות הדיור הצמודות בבנין.

ג. הצמדת שטחי חצר:-

לכל דירה תוצמד חצר בעידי הבנין משני צדדיו ובהפרשי הגובה בין החצרות יבנו קירות תמך מאבן מקומית. רוחב החצרות בצד החיצוני למבנה 3.0 מ' ובחלקו הפנימי 2.0 מ' מתואם עם מדרגות המעבר לדירות.

ד. מבני עזר:-

תתאפשר בנית מבני עזר בקומת הקרקע בחצרות עבור מחסנים וכו', שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מבנה העזר יבנה כחלק מהבנין לכוון החצר ולא יבלוט מקו המתאר של הבית ובאותם חומרי בניה וגמר.

ה. קיר מפריד בין שני בנינים יבנה בגובה 1.5 מ' מעל הקרקע טבעית.

תקנות כלליות:

ג-1. הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

א. חובה להשלים הבנין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת.

ב. חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי.

ג. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים קולטי שמש וארובות:

בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.

ד. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצונים של המבנה.

ה. ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

ו. מסתורי כביסה: במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב.

ז. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

ח. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה חצורף תכנית פיתוח סופי של מגרש בק"מ 1:100, כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש, במסגרת התכנית גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים וגדרות בגבול המגרש. פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כמו כן תוכן תכנית לשיקום מדרונות חפירה, חציבה ומילוי כולל תכנון הצמחיה.

ט. ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו צ"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.

י. שילטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים במועצה מקומית חצור הגלילית אשר תקבע מיקומם וגודלם.

כ. שינויים במבנים: לא ינתן לאחר האכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבנין ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דייר המבנה ואישור הועדה המקומית. בבתיים ובדירות הנתנים להגדלה תמסר תכנית ההגדלה עוד לפני בנית השלב הראשון וההרחבה תעשה אך ורק עפ"י תכנית זו.

ג-2. קירות מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. גובה הקיר יקבע 1.5 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים. קיר מעל זה ידורג ויאפשר גיכון בין שני חלקי הקיר. כל פתרון נוסף יעשה בתיאום עם רשות מקומית

ג-3. קווי מים וביוב בתוך המגרשים: היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך

המגרשים הפרטים עד למרחק 1 מ' מקו הבניין.

ג-4. זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים: תשומר זכות אחזקת קווי מים, ביוב וכל קווי תשתית ציבורית.

ג-5. מסדים: כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.

ג-6. חישוב שטחים המבנה המותרים לבניה: תותר בניה בשטח מכסימלי על פי טבלת יעודים וזכויות בניה.

ג-7. תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש. בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שקום המדרונות המלווי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.

ג-8. שימוש בקרקע ובבנינים: לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ג-9. כיבוי אש: לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ג-10. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. המקלט יהיה בתוך הבתים או מקלט משותף ברדיוס מתאים בהתאם לדרישות הג"א.

ג-11. שירותים:

כללי-

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית תעונה אישור הועדה המקומית לתכנית ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

מים- מקור מי השתייה יהיה חבור לרשת המים של המועצה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ביוב- כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוקרו למערכת הביוב המרכזית של המועצה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

סילוק אשפה- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל פי הנחיות מחלקת התברואה של המועצה ובתאום עם מחלקת מהנדס העיר.

חשמל, טלפון ותקשורת- מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיים. רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות ונת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

ג-12. חנייה: יש להקצות שטחי חנייה מתאימים בהתאם לתקנות התכנון והבניה -
"התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983" בהתאם לשימוש בקרקע ולנספח כבישים
וחניות. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי
חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.

לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5
מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא איי גינון להפרדה.
בכל איי הגינון ינטע עץ בכיר אחד.

* לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב
או בשצ"פ תשמר "ערוגת גינון" ברוחב מינימלי של 2 מ' לכל מגרש למגורים
יותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מכסימלי של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו
מעל 25 יח"ד יותר לבצע שתי כניסות לרכב כנ"ל.
למרות האמור בנ"ל, לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ-1.2 ליחידת
מגורים. כל החניות יהיו בתחום המגרשים. פרט לחניות המסומנות לצידי
הדרכים בנספח כבישים וחניות. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים"
כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ולאחריה מדרכה.

ג-13. מבני עזר: לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, מחוץ למבני המגורים,
למעט מקום חניה מקורה למכונית אחת שמוותר יהיה לבנותו בתחום מרווח
הבניה הקדמי. במיקום, בצורה ולפי פרטים וחומרים שיקבעו בנספח הנוף ו/או
בנספח הבינוי. במגרשים של בניה רוויה יבנו חניות מקורות, חדרי אשפה,
מבנים למיכלי גז ודלק, ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה לפי פרטים
ומחומרים יזהים לאלה של קירות התמד או קירות המבנה באותו המגרש,
ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל תקשורת ומוני מים ישולבו בקירות
התמד.

ג-14. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים:

1. התכניות הנ"ל תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר כשהן כוללות מבנים
שלמים כתנאי למתן היתר בניה בתחום המבנו. כמו כן יציגו התכניות את
אפשרויות הגדלות המבנים עד לגודלם המכסימליים המתוכנן. התכניות תוגשנה
בק"מ 1:200 ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.
2. באזור מגורים ב' תאושר תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תכלול קוי
בנין, גבהים מכסימליים של רום הגג, התכים טיפוסיים מיקום וצורת חניה,
קירות תומכים וחומריהם.
3. תנאי למתן היתר בניה פתרון ביוב, באישור המשרד לאיכות הסביבה
ומשרד הבריאות.

ג-15. הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו לקוי חשמל עיליים.
הקרבה המותרת בין בנין לבנין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של
קוי חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מ' 2	מדרש מתח נמוך
5 מ'	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מ'	מקו מתח גבוה עד 161 ק"ו

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו לקוי חשמל תת קרקעים.
הקרבה המותרת בין לבנין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'
אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעים אלא לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת חשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת הרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל תת הרקעי	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	10.0 מ'

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת

מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל תת הרקעי	10.0 מ'
מעמודים חשמל מתח נמוך	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	10.0 מ'

בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ד'

ב. הפקעה: כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לבנייני ציבור, ש.צ.פ.-נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש מועצה מקומית חצור הגלילית.

ד-2. איחוד וחלוקה:

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות מגרשים מוצעים - כמתואר בתשריט.

ג. על יזמי/מבצעי התכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישו לרישום בלישכת המקרקעין.

ד. תותר חלוקת משנה של החלקות כולל רישום.

ד-3. תחילת ביצוע התכנית: תחילת ביצוע התכנית בהתאם לאמור חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה התש"ו). תחשב:

א. סיום תוך שנתיים כל התשתיות, מערכת כבישים, ביוב ומים (למעט האזורים בהם יהיו קשיים לביצוע, שאינם תלויים ביוזם התכנית) - תוך שנתיים.

ב. סיום תוך שנתיים של 25% מיסודות הבניה למגורים ומבני ציבור.

חתימות:

משרד הביטחון והשיכון
מחוז הצפון וצפון עלית

יורם התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שיש הרחבה מתואמת עם
הרשות המוסמכת.
התנגדותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, וזו כזו לחקנות כל זכות ליהם
התנגדות זו לא תגלו ענין אחר בשכח התנגדות כל עוד לא הוקמה השיטח
יזמתם עמנו המטו מתאים כפיין הןן התנגדותנו זו באה במקום
הסכמת רלו. יזמת בשטח הנדרש וזו כל רשות מוסמכת, לפי כל
הנחיות רלו.

בעל הקרקע:

הרשומה מס' 265/94
אין התנגדותנו אין בהתנגדותנו ע"י תוספת הכרה או הודאה
בזכות הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
כל צד משטח מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
התנגדות לנו מכה הסכם כאמור הנש"י כל דין, שכן חתימתנו
נעשתה אך ורק כנקודת מבט תכנונית.

רשות מקומית:

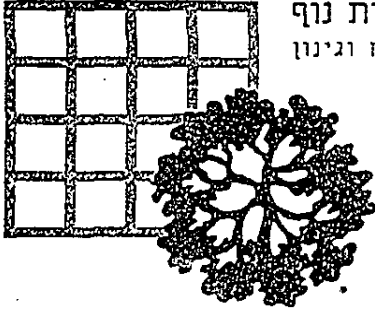
מינהל מרקעי ישראל
מחוז הצפון

26.5.94

א. קנין אדריכל
מתנן ערום
הצור הגלילית

עורכי התכנית:

9.5.94



רותי פרידלנדר - אדריכלות נוף
תכנון יעוץ ופיקוח בפיתוח שטח וגינון

נספח נוף

שכ' דר' / מערבית - חצור הגלילית

תכניות אדריכליות מצורפות:

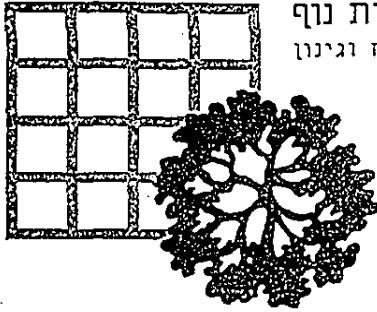
1. תכנית פתוח שטח בק.ג.מ 1:500
2. חתכים כלליים בק.ג.מ 1:250
3. פרטים עקרוניים בק.ג.מ 1:50; 1:20

כ

השכונה נימצאת באזור הדר' מערבי של חצור הגלילית ופרושה על ההר בשיפוע של 20%-30%. השכונה גובלת בצידה המערבי בהר, בצפ' / מע' - ש.צ.פ / חורשה המפריד אותה מהכביש ואזור בית הקברות. הגבול הצפוני הינו ש.צ.פ שימש לשבילי טיול, פינות ישיבה ומשחק וכד'. בצד הדר' / מז' ממוקם גן הילדים צמוד לש.צ.פ בו יתוכנן אזור משחקים שימש את חלקה התחתון של השכונה ואת גן הילדים. חוצה את השכונה פס ירוק מעל קו מים קיים שימש מעבר רגלי בין כל חלקי השכונה ויתוכננו בו פינות ישיבה וצפיה בנוף. בגלל הפרשי הגבהים הגדולים בין מיבנן למיבנן והתייחסותם לכבישים תוכנן ש.צ.פ בו יעבור רח' משולב שישלב שטחים פתוחים, שטחי ריצוף להליכה ומשחק, אזורי ישיבה וחניות למכוניות המיבנן שמעליו. הרחוב ירוצף כולו במירצפות משתלבות ותכנון מפורט שלו כולל צמחיה, תאורה, ריהוט רחוב, שילוט וכד' יוגש לאישור הועדה המקומית.

א. תיכנון ופיתוח המיגרש

על היזמים להגיש כחלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח שטח מפורטת בקנ"מ 1:100; או 1:250, הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, גדרות ומעקות, שבילים, רחבות מרוצפות, מדרגות ופיתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו-כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הרחוב ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יח"ד ומעלה, יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי.



רותי פרידלנדר - אדריכלות נוף

תכנון יעוץ ופיקוח בפיתוח שטח וגינון

2.0 הגדרות

עבודות פיתוח בשטח: סלילת דרכים, שבילים ומישטחי חניה, פילוס וניקוז, נטיעות, הקמת גדרות ומשוכות, תאורת חוץ, בניית מקלטים ציבוריים.

עבודות שירותים: התקנת מערכות אספקת חשמל ותיקשורת, מים, ביוב, גז, טלפון, הקמת מחקני איסוף אשפה, אמצעים סניטריים, התקנת הידרנטים.

לא יינתן אישור איכלוס לבנין בתחום המיגרש לפני אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע הפיתוח, המיגרש לשביעות רצונו.

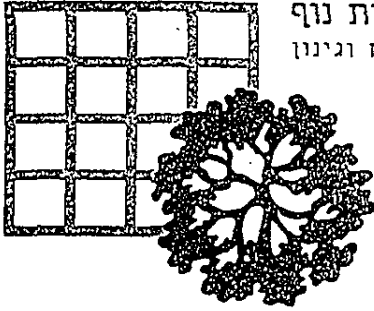
על מתכנני תכניות הפיתוח המפורטות בשטח תוכנית זו, לנסח תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השרותים בהתאם למפורט בניספח.

3.0 מערכות תשתית ופיתוח שטח

להלן יובא פירוט של כל אחת מעבודות פיתוח השטח ואספקת שרותים וסמכויות הוועדה המקומית לפקח על ביצועו.

3.1 סלילת כבישים, רחובות משולבים, ושבילי הולכי רגל

- א. סלילת כבישים הכלולים בתכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי-גשם, גינון ונטיעות יבוצעו ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס העיר.
- ב. תוכניות מפורטות לכבישים הכלולים בתכנית זו, טעונים אישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.
- ג. הכבישים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים.
- ד. החניות יתוכננו במיקבצים בלבד, כך שהכבישים ישמרו לתנועה רציפה ללא חניה אורכית ומופעם יהיה ירוק בגלל איי הגינון המפרידים בין המידרכות והחניות לכבישים.
- המיקבצים ישרחו 4 יחידות בכל מיקבץ, כמופיע בתכנית הפיתוח ויכללו איי גינון. בפל איי הגינון יינטע עץ בכיר אחד לפחות. במיקבץ החניה יינתן גם הפיתרון למיתקן האשפה ופינוי, בהתאם לדרישות המועצה המקומית ולאישורה. (ראה דף מס' A בניספח עיצובים אדריכליים).
- ה. צירי ההליכה לאורך הכבישים ירוצפו במירצפות תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
- ו. הרחוב המשולב ישמש לפעילות הולכי רגל ולתנועת וחניית רכב מוגבלת וירוצף כמישטח אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומידרכה, מלבד בצבע ריצוף תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה וריהוט רחוב. המיסעה תעוצב כך שתימנע נטיעה מהירה בתחום הרחוב המשולב. (ראה חכניות וחתכים עקרוניים).



רותי פריזלנדר - אדריכלות נוף

תכנון יעוץ ופיקוח בפיתוח שטח וגינון

.. / 3

3.1 (המשך)

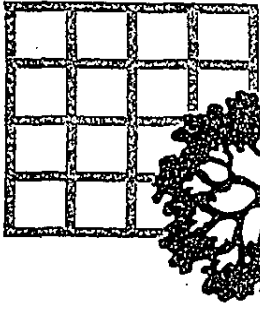
- ז. מעברי החצייה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המידרכות.
- במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
- ו. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון, מחוץ לעבודות עפר, לפני סיום כל עבודות החשתית, בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח למקומות המיועדים לכך לפי הוראות העירייה.

3.2 נטיעות והשקיה

- א. נטיעות בשטח המיגרש יבוצעו עפ"י תוכנית נטיעות שתיכלל בחשריט שיצורף לבקשה להיתר הבניה (ק.נ.מ - 1:100).
- כל מזמין חייב לטעת על תשבונו עצים מסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' הגינון בעירייה בגובה התחלתי של 2 מ' לפחות בחזית המיגרש הפונה לרחוב.
- ב. יש להקפיד להשתמש בתיכנון הצימחיה בצמחים עמידים, לא צורכי מים, לא גורמי ליכלוך ואלרגיות וכן לא עצים בעלי שורשים תוקפניים. צמחים האופייניים לאזור ההר ומתאימים למיסלע הגיר שבו.
- ג. מומלץ להשתמש בצינורות השקיה מוטמנים בקרקע ע"מ לשומרם משינויי אקלים, ציפורים וואנדליזם.

3.3 גדרות וקירות גדר

- א. במיגרשים הפונים לרשות הציבור, כאשר המיגרש גבוה מהשטח הציבורי (שטח ירוק, כביש, מדרכה, רחוב משולב, רחבה), ייבנה קיר תומך לאורך כל החזית למעט שביל כניסה ו/או חניה. חומר, גובה ועיצוב הקירות יהיה בהתאם לניספח.
- במידה והפרש הגובה עולה על 2 מ', חלוקת הקירות ו/או המסלעות, או השילוב ביניהם יהיה לפי המודגם בנספח עיצוב אדריכלי B.
- ב. הקיר יהיה בנוי אבן שכבות, או אבן לקט מקומית, כולל ראש קיר בשילוב עם גדר שקופה עשויה ברזל, או אלומיניום צבוע. בתוך הקיר ישולבו נישות לארונות חשמל ותיקשורת.
- במקומות אלו, כמו בגבול חניות פרטיות, יגיע גובה הקיר ל- 2 מ' לא תותר בשום מיקרה גדר רשת ולא קיר בטון חשוף בחזית.
- ג. עיצוב הגדר והנישות ראה ניספח עיצוב אדריכלי F.
- ד. מיגרשים פרטיים הגובלים בשטח ציבורי פתוח בחזיתם האחורית ייבנו קיר/ גדר בהתאם לנאמר לעיל גם בחזית זו בנוסף לחזית הפונה לרחוב. ראה ניספח עיצוב אדריכלי ט.



רותי פריזלנדר - אדריכלות נוף

תכנון יעוץ ופיקוח בפיתוח שטח וגינון

ה. מיגרשים הנימצאים מתחת לכביש, דרך משולבת, רחבה וכד', ציבוריים, גבולם עם השטח הציבורי יעוצב כמופיע בניספח עיצוב אדריכלי C.

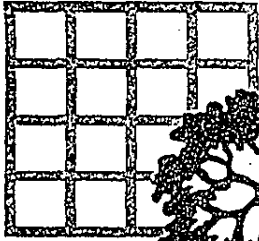
ו. הפרדה בין מיגרשים באם ישנו הפרש גובה תיעשה ע"י קיר תומך בגובה מכסימלי של 1.5 מ' + גדר שקופה. באם אין הפרש גובה בין המיגרשים, ייבנה קיר/גדר בגובה 40 ס"מ ועליו גדר שקופה מרשת ברזל מולחמת מגולוונת וצבועה של חב' מוכרת, או שו"ע. לא תותר הקמת גדרות רשת פלסטיק, או מתכת שאינה מרותכת בכל שטח השכונה. ראה ניספח עיצוב אדריכלי E.

3.4 פילוס וניקוז

- א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תוכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה טבורה שטיבה של קרקע כלשהיא בתחומי התוכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.
- ב. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס האחראי על הניקוז העירוני ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.
- ג. מי הנגר העילי ינוקזו מהמיגרשים ל"רחוב", מלבד מיקרים מיוחדים בהם ינוקזו המיגרשים לשטח הירוק הגובל בהם. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מידרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב, או אל קולטן מערכת תיעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, ומאדניות בזרבובים, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד).

4.0 עבודות חשמל ותיקשורת

- א. ארונות חשמל ישולבו בגדר בנויה (ראה פרט ניספח עיצוב אדריכלי F).
- ב. תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר ויבוצעו ע"י הגורמים המחוייבים עפ"י חוק העזר העירוני.



רותי פרידלנדר - אדריכלות נוף

תכנון יעוץ ופיקוח בפיתוח שטח וגינון

3.1 (המשך)

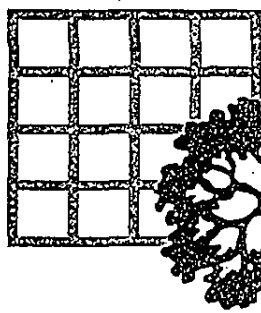
- ז. מעברי החצייה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המידרכות.
- במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
- ו. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון, מחוץ לעבודות עפר, לפני סיום כל עבודות התשתית, בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח למקומות המיועדים לכך לפי הוראות העיריה.

3.2 נטיעות והשקיה

- א. נטיעות בשטח המיגרש יבוצעו עפ"י תוכנית נטיעות שתיכלל בחש"ט שיצורף לבקשה להיתר הבניה (ק.נ.מ - 1:100).
- כל מזמין חייב לטעת על חשבונו עצים מסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' הגינון בעיריה בגובה התחלתי של 2 מ' לפחות בחזית המיגרש הפונה לרחוב.
- ב. יש להקפיד להשתמש בתיכנון הצימחיה בצמחים עמידים, לא צורכי מים, לא גורמי ליכלוך ואלרגיות וכן לא עצים בעלי שורשים תוקפניים. צמחים האופייניים לאזור ההר ומתאימים למיסלע הגיר שבו.
- ג. מומלץ להשתמש בצינורות השקיה מוטמנים בקרקע ע"מ לשומר משינויי אקלים, ציפורים וואנדליזם.

3.3 גדרות וקירות גדר

- א. במיגרשים הפונים לרשות הציבור, כאשר המיגרש גבוה מהשטח הציבורי (שטח ירוק, כביש, מדרכה, רחוב משולב, רחבה), ייבנה קיר תומך לאורך כל החזית למעט שביל כניסה ו/או חניה. תומר, גובה ועיצוב הקירות יהיה בהתאם לניספח.
- במידה והפרש הגובה עולה על 2 מ', חלוקת הקירות ו/או המסלעות, או השילוב ביניהם יהיה לפי המודגם בנספח עיצוב אדריכלי B.
- ב. הקיר יהיה בנוי אבן שכבות, או אבן לקט מקומית, כולל ראש קיר בשילוב עם גדר שקופה עשויה ברזל, או אלומיניום צבוע. בתוך הקיר ישולבו נישות לארונות חשמל ותיקשורת.
- במקומות אלו, כמו בגבול חניות פרטיות, יגיע גובה הקיר ל- 2 מ' לא תותר בשום מיקרה גדר רשת ולא קיר בטון חשוף בחזית.
- ג. עיצוב הגדר והנישות ראה ניספח עיצוב אדריכלי F.
- ד. מיגרשים פרטיים הגובלים בשטח ציבורי פתוח בחזיתם האחורית ייבנו קיר/ גדר בהתאם לנאמר לעיל גם בחזית זו בנוסף לחזית הפונה לרחוב. ראה ניספח עיצוב אדריכלי D.



רותי פרידלנדר - אדריכלות נוף

תכנון יעוץ ופיקוח בפיתוח שטח וגינון

5.0 שונות

א. פרגולות

תותר בניית פרגולות במרווחי הבניה. ומעל לחניות הפרטיות, עשויות עץ, ברזל, או אלומיניום כולל קירוי קל או בניה של גג רעפים, הכל באישור מהנדס העיר, ולפי תוכניות ופרטים כנדרש. הנאי להיתר יהיה קירוי לחניות כל שטח המיקבץ ולא קירוי חלקי למכונית אחת או יותר.

ב. שילוט רחוב

במיסגרת הבקשה להיתר בניה חוגש גם בקשה של תכנון ועיצוב השילוט הכוללת מימדים, חומרים, תאורה וכו'. מהנדס העיר רשאי לאסור שילוט אשר לא יעמוד בדרישות העיצוביות של מחלקת מהנדס העיר.

6.0 נספח עיצוב אדריכלי

נושא הגליון	מס' גליון
קלסתר רחוב אופייני	A
גבול בין רחוב(כביש) ומיגרש גבוה	B
גבול בין רחוב(כביש) ומיגרש נמוך	C
מיפגש בין מיגרש ושטח ירוק מתחתיו	D
גבול בין מיגרשים שכנים	E
מיקום ארון חשמל (פילר)/תקשורת	F