

2 - 3617



# חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

תכנית מס' ג' / 10468  
המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 7667

א-תמרה - שכונה מזרחית  
218 יח"ד

#### הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 10468/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4900  
מיום 9.7.2009

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 10468/ג  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 1.8.09 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

מכין התכנית: רזיה גלבוע, אדריכלית

אוגוסט 1999, אפריל 2000

1  
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרתב תכנון מקומי - הגלבוע

תכנית מס' ג' / 10468  
המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 7667

א-תמרה - שכונה מזרחית  
218 יח"ד

הוראות התכנית

מכין התכנית: רזיה גלבוע, אדריכלית

אוגוסט 1999, אפריל 2000

מחוז	צפון
נפה	יזרעאל
מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה אזורית גלבוע
שם היישוב	כפר א-תמרה
תכנית	ג' / 10468
המהווה שינוי	לתכנית מס' ג' / 7677
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס' 06-6560521
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס' 06-6560521
בשיתוף	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מועצה אזורית גלבוע, ד.נ. גלבוע טל' 06-6533233 פקס' 06-6531451
עורך התכנית	רזיה גלבוע, אדריכלית קיבוץ אדמית, ד.נ. גליל מערבי 22875 טל' 04-9859176 פקס' 04-9806913
תאריך	אוגוסט 1999, אפריל 2000

## הוראות התוכנית

1.0 כללי

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס' ג'/10468 (א-תמרה - שכונה מזרחית) המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג'/7677 ולהלן "התוכנית".

1.2 מסמכי התוכנית

א. 34 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית)

הוראות התוכנית כוללות 3 פרקים:

1.0 כללי.

2.0 הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד.

3.0 הוראות לפיתוח נופי של שטחים פתוחים ודרכים.

4.0 הוראות חשמל, תקשורת ותאורת חוץ.

ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

1.ג נספח בינוי מנחה כולל 5 גליונות.

2.ג נספח פיתוח נוף, המהווה נספח מנחה כולל גליון אחד.

3.ג נספח כבישים, ניקוז וחניית המהווה נספח מנחה, כולל 9 גליונות.

4.ג נספח דרכי כיבוי אש הכולל 2 גליונות.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.

1.3 גבולות התוכנית

תוכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.4 שטח התוכנית

שטח התוכנית 106.44 דונם, מדוד באמצעות מחשב.

1.5 מיקום התוכנית

ממזרח לכפר א-תמרה, השטח גובל במערבו בנחל שיזפים, מצפונו באדמות חקלאיות ובריכת המים, ובמזרחו בחורש נטוע.

בין קווי אורך:  $X = 226.250 ; 270.000$

ובין קווי רוחב:  $Y = 188.375 ; 188.875$

חלקות	גושים
חלקי חלקות: 1	גוש מס' 17101
חלקי חלקות: 1, 2	גוש מס' 17095
חלקי חלקות: 2, 4	גוש מס' 17100

1.6 יזם התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל

1.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.8 עורך התוכנית: רזיה גלבו, אדריכלית

1.9 מטרות התוכנית:

א. קביעת ייעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים להולכי רגל. תוך שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי, לכל היעודים הר"מ.

ב. קביעת הוראות בנייה, קווי בניין, עקרונות בניוי ותנאים למתן היתרי בנייה.

ג. קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.

ד. קביעת חלוקה למגרשים.

ה. קביעת הוראות בדבר חנייה.

1.10 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/7677. במקרה ותיווצר סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית הנ"ל, תוכנית זו תהא עדיפה.

### 1.11 הוראות התוכנית

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי - התיישבות בין הוראה מהוראות התוכנית להוראה אחרת בה, תחול הוראה המגבילה יותר עפ"י החלטת מהנדס הועדה.

### 1.12 השימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

### 1.13 רשימת התכליות

א. שטח למגורים - ישמש לבניית בנייני מגורים דו משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 2 להלן, סה"כ 109 מגרשים, שהם 218 יח"ד.

ב. שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ - ישמש לבנית מבנים לצרכי ציבור משולבים בשטחים פתוחים לצרכי הציבור, עפ"י הוראות סעי' 2 וסעי' 3 להלן.

ג. שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ עם חזית מסחרית - במגרש מס' 123 בלבד תותר חזית מסחרית עפ"י הוראות סעי' 2 וסעי' 3 להלן.

ד. שטחים ציבוריים- פתוחים - ישמשו כגני משחק לילדים, ומעברים ציבוריים להולכי רגל, וכן להעברת תשתיות כמפורט בהוראות הנופיות והנספחים שלהלן.

ה. שבילים להולכי רגל - ישמשו כמעברים ציבוריים להולכי רגל, לגינון, למעבר רכב חרום וכן להעברת תשתיות כמפורט בהוראות הנופיות והנספחים שלהלן.

ו. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה וכדומה.

## 1.14 טבלת יעודי קרקעות:

מצב מוצע:

ייעוד	השטח בדונם סה"כ	סה"כ השטח באחוזים
אזור מגורים א'	47.93	45.03
מבני ציבור משולבים בשצ"פ	14.15	13.29
שצ"פ	14.06	13.21
דרכים וחניות	24.31	22.84
שבילים להולכי רגל	5.99	5.63
סה"כ	106.44	100%

מצב קיים:

שטח חקלאי	106.44	100%
-----------	--------	------

## 1.15 באור ציוני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
3	קו אדום מקוטע	תחום שלב א'
4	ירוק	שטח ציבורי פתוח
5	אדום	דרך מוצעת
6	פסים אלכסוניים בחום וירוק	מבני ציבור משולבים בשצ"פ
7	פסים בירוק ואדום	שביל להולכי רגל
8	כתום	מגורים א'
9	קו סגול	חזית מסחרית
10	פסים אלכסוניים בירוק ולבן	שטח חקלאי
11	א. סיפורה ברביע עליון בעיגול ב. סיפורה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפורה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך
12	קו ירוק עם משולשים לאורכו	גבול גוש
13	קו ירוק דק	גבול חלקה

## 1.16 ביצוע תשתיות ופיתוח, שמירת זכויות מעבר ושלביות ביצוע:

הרשות המקומית תדאג למילוי התנאים הבאים:

- א. עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות:  
 יזם התכנית ו/או מפתח התכנית יבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת ביצוע העבודה ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לפני מועד השלמת הבניינים לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית ועודפי עפר לאתר מוסדר.
- ג. ביצוע התכנית:  
 מיד עם אישור התכנית תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם לתכנית זו ע"י היזם ו/או מפתח התכנית.
- ד. הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהינם בתחום התכנית תהיינה תת קרקעית בלבד.
- ה. תשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים.
- ו. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, מתקני ניטור, תחנות שאיבה ומרכזיות למינהן בשטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, בתנאי שהן תשולבנה בקירות הפיתוח, תהיינה מוסתרות מן העין בהתאם להנחיות סעיף 4 להלן ולשביעות רצון מהנדס המועצה.
- ז. תותר העברת קווי תשתית תת-קרקעיים מכל סוג בשטחים הציבוריים למינהם, בתאום עם מהנדס המועצה.
- ח. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הוועדה.
- ט. שלביות ביצוע:  
 לא ינתנו היתרי בניה ולא יתחילו עבודות עפר ופריצת דרכים בשלב ב' עד שיווק 80% מהמגרשים בשלב א'.



- 1.17 **הפקעות לצרכי ציבור:**  
השטחים בתכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים, עפ"י סעיף 26א' לחוק התכנון והבנייה, או עפ"י הסדר מוסכם עם מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.18 **איחוד וחלוקת מגרשים:**  
ניתן לאחד מגרשים סמוכים אשר הגבול ביניהם מסומן בקו דק מקוטע ע"ג התשריט ונספח מס' 1.  
במקרה של איחוד כנ"ל, קווי הבניין הצידיים בין שני מגרשים בטלים.
- 1.19 **היטל השבחה:**  
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 1.20 **שטח עתיקות:**  
אתר עתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.  
לפי הגדרת השטח הבנוי במפת הגוש, לא ינתן היתר להריסה או בנייה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בנייה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כרייה, שינוי, תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח, סעיף 29א'.
- 1.21 **ביוב:**  
היתר בניה ינתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.22 **ניקוז:**  
הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז, בהתאם לתנאים הבאים:  
1. הגשת תכנית ניקוז והגנה מפני שטפונות שתכלול:  
א. תכנון הגנה על השטח בהתבררות של 1:100 שנה (1%).  
ב. התייחסות לתנאים הידרולוגיים סביבתיים/מקומיים.  
ג. הצגת חישובים הידראוליים שבבסיס התכנית.  
ד. השארת מתקני ודרכי תחזוקה למערכת הניקוז.  
ה. שימור והשהיית מי נגר עילי, שימוש באמצעים להקטנת הנגר הפנימי.  
ו. השתלבות המוצא של הנגר במערכת הניקוז האזורית.  
הערה: התכנית שתוגש כללית ו/או מפורטת תהייה על פי נוהלי והנחיות האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות.  
2. לא תותר כניסת מזהמים למערכת הניקוז שתבנה על בסיס התכנית המאושרת.  
3. תערך בחינה להשפעות הסביבתיות על פיתוח השטח ומערך הניקוז המרחבי ויוגש תסקיר.  
4. תמנע בניה בערוצי ניקוז טבעיים/מלאכותיים.  
5. גבולות נספח ותכנית הניקוז יהיו לפי התנאים הטופוגרפיים/פיזיים של אתר התכנית המוגשת להפקדה (כולל אתר פינוי הנגר מחוץ לקו הכחול).  
6. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז.  
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות תוכניות הניקוז המאושרות.
- 1.23 **מים:**  
1. חיבור מים לרשת המים המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.  
2. שום באר פתוחה, באר ציבורית, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.

2.0 הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד

2.1 כללי

א. הוראות הבנייה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל הייעודים שבתחום התוכנית.

ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בנייה מיוחדות למגורים ולמבני ציבור לפי האמור בהוראות תוכנית זו ולפי נספח הבינוי.

2.2 גובה הבנינים

א. ככלל סה"כ גובה הבנינים המותר הוא 4 קומות כולל קומת חניה, או 13 מ' (הנמוך מבין שניהם), עם דרוג בקומה עליונה לפי המפורט בסעי' 2.6 להלן.

2.3 מרתפים ומחסנים

א. שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבניין למגורים, וגובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת המפלס האבסולוטי, המהווה את מפלס המגורים התחתון ומסומן בנספח הבינוי להלן בכל מגרש ומגרש. מפלס המגורים התחתון מתייחס למפלס הכביש שמול הכניסה לחניה בכל מגרש ומגרש.

ניתן לשנות את המפלס הנ"ל במידה שלא תעלה על  $\pm 1.0$  מ'. כל שינוי גדול מ-1.0 מ' יעשה באישור מראש של מהנדס הועדה המקומית.

2.4 קומה מפולשת

במגרשים בהם השיפוע עולה על 25%, ונשמרים פני הקרקע הטבעית תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

2.5 מרפסות וגינות

א. לכל יחידת דיור בתחום התוכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדרוג הבניין.

- ב. שתי יחידות הדיור המותרות בכל מגרש יכולות לבוא זו מעל זו או זו בצד זו (כמוצע בנספח הבינוי להלן) וכך לחלק את הגינות ביניהן.
- ג. יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות בטון, ו/או מתכת, ו/או עץ. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תכללנה באחוזי הבנייה.
- ד. ביחידות הדיור הצמודות לגינה, תותר חריגת פרגולות עשויות מתכת מחוץ לקו בנין אך לא מתחום מגרש.
- ה. תותר בניית חניה מקורה על פי מיקום מחייב כמופיע בפרק 3 (הוראות פיתוח נופי) להלן.

## 2.6 זרוג חזיתות

- א. זרוג החזיתות יתקבל כתוצאה מדרוג קו הבנין בקומה העליונה בחזית קדמית בבנינים שמעל הכביש, ובחזית אחורית בבנינים שמתחת לכביש.
- ב. עומקו המזערי של הדרוג יהיה 1.5 מ', ויעשה לאורך מינימלי של 50% מהחזית.

## 2.7 גגות

- א. שטחי הגגות הנוצרים מדבוג הבניינים ישמשו כמרפסת. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תוכנית ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.
- ב. בגגות שטחים שאינם משמשים מרפסת יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר או בהלבנה.
- ג. כל הגגות יהיו שטחים, אך עם זאת תותר בניית גגות מקומרים (כפות וקמרונות) בחיפוי אריחים (כגון אבן וקרמיקה) או גמר טיח או כיסוי מתכת (כגון: אבץ, אלומיניום ונחושת) ובשילוב זכוכית (לבני זכוכית וכיו"ב).

ד. יותרו ארובות לתנורים ואחים בגובה מקסימלי של 1 מ' מעל מעקה גג עליון.

ה. לא יותרו גגות משופעים בחיפוי רעפים, לא יותרו גגוני רעפים ולא יותר השימוש בחומרים קלים כגון: לוחות אסבסט, ופח גלי ללא גימור תעשייתי.

#### 2.8 קולטי שמש ודודי שמש:

א. קולטי שמש ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין.

#### 2.9 צנרות פרטיות לבתים

א. כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.

ב. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

#### 2.10 קווי בניין ומרווחים בין בניינים

א. קווי הבניין המזעריים יהיו כמופיע ברוזטות שעל גבי התשריט ועפ"י הטבלה שלהלן. ככלל, קו בנין קדמי יהיה 5 מ' וקוי בנין צידיים ואחוריים 4 מ'. מגרשים הגובלים בשצ"פ או בשביל להולכי רגל, קו הבנין לכיוון זה יהיה 3 מ'.

ב. במקרה של איחוד צמד מגרשים סמוכים, המסומנים ע"ג התשריט עם גבול מגרש בקו דק מקוטע, קווי הבניין הצדדיים שבין מגרשים אלו בטלים.

ג. לא תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצוין בתשריט או בנספחי בינוי או המתואר כאן, פרט לפרגולות פתוחות, וחניה מקורה. במגרשים שמתחת לכביש תותר בניית מחסנים בקו בנין 0 מתחת למבנה החניה, כמופיע בנספח הבינוי להלן.

## 2.11 מפלס מגורים תחתון

מפלס המגורים התחתון המופיע על גבי תוכניות הפיתוח בכל מגרש, מתייחס למפלס הכביש שמול הכניסה לחניה בכל מגרש ומגרש. ניתן לשנות את המפלס הנ"ל במידה שלא תעלה על  $\pm 1.0$  מ', או במידה רבה יותר באישור מראש של מהנדס הוועדה המקומית.

## 2.1 חומרים

א. גמר קירות חוץ יהיה בגוונים בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטיח.

ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי פרט מחייב בפרק 3 (הוראות פיתוח נופי) להלן, ויהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.

## 2 שלבי בנייה ותוספות בנייה

א. בכל מגרש בו תבוצע בנייה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התוכנית.

ב. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות תוכנית זו.

ג. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.

כל בקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבנייה בקנ"מ 1:100, ובקנ"מ 1:250 במבני ציבור בלבד.

בצמדי המגרשים המסומנים ע"ג התשריט עם גבול משותף בקו דק מקוטע, יבנו 4 יח"ד, 2 יחידות בכל מגרש. לצמד מגרשים כנ"ל תוגש בקשה משותפת להיתר בנייה. ניתן יהיה לחילופין להגיש עבור מגרש אחד מתוך צמד מגרשים כנ"ל בקשה להיתר בנייה, ובלבד שבקשה זו תהא מלווה בנספח בנוי בקנ"מ של 1:250 לצמד המגרשים בשלמותו.

**2.14 תנאים לבניית מגורים**

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים וחלות עליו הוראות שבנספח הבינוי זכן ההוראות שלהלן:
1. רוחב החזית - רוחב החזית לכביש לא יפחת מ-17.5 מ' (למעט מגרשים 89-92).
  2. מספר יחידות דיור - בכל מגרש תותר הקמת 2 יח"ד במבנה אחד.
  3. דרוג הבניינים - כמוגדר בסעיף 2.6 לעיל.
  4. ציפוי הבניינים - ראה סעיף 2.12 לעיל.
  5. חניה - בשטח המגרש, עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בנייה.

## 2.15 תנאים לבניית מבני ציבור

- א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בחום וירוק הוא שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ. על שטחים אלו חלות ההוראות הבאות.
- ב. השימושים יהיו על פי הרשימה שלהלן:  
גני ילדים ומעונות יום.  
מועדון קשישים.  
מועדוני תנועות נוער.  
ו/או על עפ"י הצרכים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ג. היתרי בנייה למוסדות יינתנו על פי תוכנית בינוי ופיתוח מחייבת שתכלול גם את פיתוח השטח ודרכי הגישה אליהם בקנ"מ שאינו קטן מ-1:500, רצוי בקנ"מ 1:100.
- ד. גובה הבניין הציבורי יוגבל לשלוש קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$ . לא תותר קומת עמודים מפולשת מתחת למפלס  $\pm 0.00$ .
- ה. שטח החניונים העל קרקעיים יהיו מגונן (חניית מטע).
- ו. יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבניינים הציבוריים ו/או באזורים לבנייני ציבור (ר' סעיף 1.16 לעיל).  
במגרשים המיועדים למבני ציבור הנמצאים בקרבת תוואי וואדי שיזפים תהיה זכות מעבר תוואי לתיעול לפי הצורך.
- ז. הבינוי במגרשים המיועדים למבני ציבור המופיע בנספח הבינוי, אינו מחייב, ומהווה מסמך מנחה בלבד.
- ח. על אזורים אלו חלות ההוראות מסעיף 2.1 ועד סעיף 2.13 לעיל.

## 2.16 חזית מסחרית

- השטח המסומן בתשריט כשטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ עם קו סגול עבה בקדמת המגרש, יותר בו שימוש מסחרי בקומת הקרקע של מבני ציבור, לפי ההוראות שלהלן:
- א. הבנייה לשימוש מסחרי תהיה במגרש 123, בחזית מגרש החניה הסמוך לכביש מס' 32, בקומת קרקע בלבד, ויתרו בה השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, שירותי אשנב, מסעדות, בתי קפה, משרדים, גלריות וכיו"ב.

לא יותרו בתי מלאכה.

ב. השימושים יהיו כאלו שאין בהם כדי לגרום מטריד למבני הציבור או המגורים שבקרבתם.

ג. שילוט על קירות חיצוניים יותר רק באישור הוועדה כחלק מהבקשה להיתר בנייה.

ד. סה"כ השטח המותר למסחר במגרש 123 כאמור לעיל הוא 150 מ"ר.

ה. החנייה תהיה בתחום המגרש ומספר החניות יהיה עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בנייה.

## 2 שטח ציבורי פתוח

א. שטחים ציבוריים פתוחים יגוננו, ובמקומות בהם קיימת חורשה יש להימנע ככל האפשר מעקירת העצים הקיימים.

## דרכים

א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבות דרכים קיימות.

ג. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התוכנית.

ד. הטיילת הראשית להולכי רגל לאורך כביש מס' 32 תגונן עפ"י הוראות הנספח הנופי שלהלן.



חניות 2.19

- א. חניות פרטיות - כפי הרשום בסעיף 2.14 סע' קטן 5 לעיל.
- ב. חניות באזור למבני ציבור ושצ"פ:
1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף ביום הבקשה להיתר בניה.
  2. עקב השיפוע התלול של המגרשים מוצע מגרש חניה (מגרש מס' 116) אשר ישרת את מבני הציבור בקרבתו.
  3. במבני הציבור שאינם סמוכים למגרש חניה זה תהיה החניה בתחום המגרש.
  4. בכל מקרה החניה תהיה חניה נטועה ותתואר בתוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שאינו קטן מ- 1:500, אשר יהווה חלק מהבקשה להיתר.

2.19 טבלת ריכוז הוראות והגבלות בניה

סה"כ יח"ד	מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד למגרש	גובה מיב		אחוזי בנייה מרבי							קוי בניה			שם האיזור
			במטרים	מס' קומות	תכנית מקסימלית	סה"כ	שיטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קידמי		
218	4.55	2	13 מ'	4 קומות (כולל קומות חניה/עמודים)	35%	140%	30%	110%		140 (*4)	4	4	5	מגרש יחיד - מגרש יחיד	
											4 (*2)	4 (*2)	5 (*1)		
											4	4	5		
218	4.55	4	13 מ'	4 קומות (כולל קומות חניה/עמודים)	45%	140%	30%	110%		140 (*4)	4	4	5	מגרשים - צמד מגרשים	
											4 (*2)	4 (*2)	5 (*1)		
											4	4	5		
218	4.55	-	13 מ'	3 קומות מעל מפלס ± 0.00	40%	140%	30%	110%	10%	130% (*4)	5	4	5	מבני ציבור משולבים בשצ"פ (*3)	
											5	4	5		
											5	4	5		

הערות:

- (\*1) א. דרוג עפ"י סעיף 2.6 להלן כך שקו בניה קדמי בקומה עליונה בבנינים שמעל הכביש הוא 6.5 מ' במינימום 50% מאורך החזית, וקו בניה אחורי בקומה עליונה בבנינים שמתחת לכביש הוא 5.5 מ' במינימום 50% מאורך החזית.
- ב. במגרשים שמתחת לכביש ניתן לבנות מחסנים מתחת לחניה בקו בניה קדמי 0 עפ"י תכנית הבינוי.
- (\*2) במגרשים הגובלים בשצ"פ או בשביל ציבורי לחולכי רגל, קו הבניה הצדדי או האחורי הסמוך אליהם יהיה 3 מ'.
- (\*3) יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע של מבני הציבור במגרש מס' 123 בחזית כביש מס' 32 בשטח מקסי' של 150 מ"ר, כאמור בסעיף 2.16 לעיל.
- (\*4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה למתחתיו באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המותר.

3.0 הוראות פיתוח נופי

3.1 כללי

א. צורת העבודה בכל האזורים תהיה:

1.א. גידור - ע"י לוחות פח - או חומר קשיח אחר שיאושר ע"י המפקח, ע"מ למנוע דרדרת של חומר הפירה ו/או חציבה.

2.א. כל הפסולת (חציבה, מילוי, פסולת בנין וכו') תילקח אל מתוך לאתר למקום מאושר ע"י המפקח, בתנאי שלא יפגע בחזות הנוף באזור.

3.א. לא תותר שום חציבה ע"י פיצוץ אלא עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 2 להלן.

4.א. בכל עבודות הפירה/חציבה מתוכננות הכוללות פינוי עודפים ו/או פסולת בנין, יש לציין ולקבל אישור על תכנית העבודה לסילוק הפסולת (דרכים, כלי עבודה וכו').

ב. תכניות פיתוח תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר בניה בקנה מידה 1:250 לפחות, תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה ותכלולנה תאום עם תכנון השצ"פ, שביל להולכי רגל, או מגרש ציבורי הגובל במגרש.

בתכנית הפיתוח יסומנו:

1.ב. גבהי כניסה לבניינים, שבילים וחניות.  
2.ב. פרוט אזורי הגינון, בנוסף לאזורי בניה, הנדרשים בבינוי המגרש.

3.ב. פרוט חומרי הגמר של הפיתוח.

4.ב. תכנית המראה את ניקוז המגרש - כחלק מהניקוז הכללי.

בכל תכנית יש לציין את העצים המיועדים לעקירה ולקבל אישור על כך ממהנדס המועצה ו/או אדריכל הנוף.

יש להמנע ככל האפשר מעקירת חורש קיים (ראה סעיף 2.17).

3.2 תקנון לעבודות עפר ושיקום נופי:

א. דרכי גישה ועבודה:

- 1.א כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של הכביש ו/או המבנה ולפני תחילת כל עבודה ינקטו צעדים ע"מ לשמור על השוליים של אזור העבודה מפני מפולות, פסולת דרדרת וכד'.
- 2.א לא תיפרצנה דרכים נוספות לתוואים המתוכננים בתכנית כבישים ודרכים.
- 3.א יחד עם זאת, תתאפשר התנועה בדרכים קיימות וניתן יהיה לנקוט בפעולות שיפור עבירותן ע"י הידוק. כל זאת בתאום עם אדריכל הנוף והרשויות המקומיות.
- 4.א למרות האמור לעיל, אם יוצר הכרח בפריצת דרכים נוספות מחמת אילוצי הביצוע, יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור מראש ממהנדס הועדה או מאדריכל הנוף המלווה את הפרויקט ובתנאי של שמירה מוחלטת על כל שטח שאינו מיועד לבניה.
- 5.א עם תום עבודות העפר, תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזרת המצב לקדמותו ו/או לשיקומו לפי תכנית פיתוח מאושרת ע"י חיפוי באדמה ושיקום צמחי, בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכלי הנוף, לפני תחילת עבודות העפר.

ב. חציבה ע"י פיצוץ:

- 1.ב לא תותר חציבה ע"י פיצוץ אלא במקרים מיוחדים אשר יאושרו ע"י מהנדס המועצה וגם זאת רק לאחר נקיטת צעדים למניעת העפה של חומר מעבר לקו אזור הבנייה.
- 2.ב היה והתפזרו אבנים או סלעים מעבר לקו אזור הבנייה המותר, על הקבלן לסלק את כל החומר ללא פגיעה בשטח אשר אינו מיועד לבניה, וזאת בכל דרך שידרוש המפקח (עבודת ידיים, או כל דרך אחרת שתתאים).

ג. חריגות בביצוע:

1.ג לא תותר כל חריגה מעבר לקוי הדיקור הן בקטעי מילוי והן בקטעי חפירה וחציבה, אלא באישור מהנדס המועצה והאדריכל ובתאום עם המפקח הראשי.

2.ג כל חריגה כזאת, במידה ותהיה, תתוקן ע"י המבצע ועל חשבונו בהתאם להוראות אדריכל הנוף ומהנדס המועצה.

ד. סילוק עודפים:

היה ותוך כדי עבודות העפר או בסיומן, יוצרו עודפי חומר חציבה וחפירה אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש, יערמו או יפוזרו החומרים העודפים בתחומי האתר במידה ותכונותיהם יתאימו לדרישות המילוי שיוגדרו ע"י יועץ הקרקע, בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, ו/או יסולקו במקומות שפיכה מאושרים מחוץ לאתר.

ה. חשוף השטח:

בעבודות חשוף באזורי בניה או כביש מתוכנן ישמרו סלעים מיוחדים ויערמו במקום מיוחד שהמפקח יורה לשם שיקום שטחים ושימושים שונים בפיתוח.

ו. מסלעות:

1.1 בסיס המסלעה יורחק לפחות 1 מ' מקצה עליון של קיר, במקרה של שילוב קיר ומעליו מסלעה. כשהמסלעה נמצאת למרגלות הקיר - יש ליצור רווח של לפחות 80 ס"מ בין האבן העליונה של המסלעה לתחתית הקיר ע"מ לאפשר ערוגת שתילה.

2.1 במרווחים בין הסלעים מעל המסלעה, תפוזר אדמת גן פורייה ופני המסלעה יגוננו.

3.1 לא יורשה שימוש במסלעה, במפגש חלקה פרטית או ציבורית עם כביש.

4.1 לא יורשה שימוש בסלעים רכים ומתפוררים.

5.1 שיפועי המסלעה יקבעו ע"י יועץ קרקע וביסוס ובהתאם להנחיות אדר' הנוף.

6.1 המסלעה תהיה מסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה) או לפי הנחיות אדריכל הנוף.

שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה בקרקע לפי הנחיות יועץ קרקע וביסוס ועפ"י פרט אופייני: כאשר לפחות שליש מגובהם יוטמן באדמה לצורך הבטחת יציבות. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 75/75/50 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. יש לוודא קיום מגע טוב בין האבנים ובמידת הצורך למלא בצורות אבן לייצוב ואדמת גן לשתילה. השתילה לפי תכנון אדריכל הנוף.

7.1 באם יש צורך במילוי בגב המסלעה - הוא יונח בשכבות של 30 ס"מ כולל הידוקו, במקביל להנחת אבני המסלעה.

### 3.3 הוראות תכנוניות לבצוע רחובות:

א. במפגש חלקה פרטית או ציבורית עם כביש, יש לבצע קירות אבן בגובה משתנה לפי תכנון אדריכל הנוף. גובה הקירות לא יקטן מ- 60 ס"מ ולא יגדל מ-6.00 מ'.

ב. מסלעות יבוצעו אך ורק בגבולות מגרשים פרטיים שאינם גובלים ברחוב.

ג. כל הקירות הגובלים ברחוב יהיו לפי פרט מחייב להלן והנחיות אדריכל הנוף.

ד. קירות התמך הגובלים ברחוב מצידו העליון לא יעלו על 3.50 מ' גובה פלוס מעקה בטיחות (לפי פרט) בגובה 1.10 מ'. סעיף זה נכון לגבי כל סוגי המגרשים - ציבורי ופרטי.

ה. קירות התמך מצידו התחתון של הרחוב לא יעלו על 6.0 מ' גובה וניתן יהיה לבנות את הקיר משני קירות מדורגים (ראה התכים עקרוניים בנספח הבינוי). סעיף זה נכון לגבי כל סוגי המגרשים - ציבור ופרטי.

- ו. קירות תמך בין שני מגרשים פרטיים: לא יורשו קירות מחומרים קלים כגון: פת. תורשה בניית מסלעות (עפ"י פרק 3.2 סעיף ו') וקירות קשיחים מבטון ו/או אבן. הגבול בין המגרשים יעבור במרכז הקיר ו/או המסלעה. הגובה הכולל של הקיר לא יעלה על 6 מ' למעט במקרים מיוחדים ורק עפ"י אישור ממהנדס המועצה.
- ז. ההפרדה בין מגרש פרטי וציבורי יעשה על ידי קירות ו/או מסלעות כנ"ל (ראה סעיף ו' פרק זה), כאשר הפרש הגובה בין מגרש פרטי מעל מגרש ציבורי לא יעלה על 3 מ' ומגרש פרטי מתחת מגרש ציבורי לא יעלה על 6 מ'.
- ח. על אדריכל הנוף לבחור עמודי תאורה שיאפיינו את השכונה.
- ט. כל מעקה בחזית הפונה לרחוב הן בחלקות פרטיות והן בציבוריות יהיה מפלדה מגולוונת ויצבע בצבע עמיד.
- י. כל המדרכות ירוצפו באבן או אבן משתלבת לפי הפרט האופייני והנחיות אדריכל הנוף, ובפרט שישמר רצף תכנוני מאפיין בכל השכונה.
- יא. חניות פרטיות תהיינה בתוך שטח המגרש.
- יב. חניות פרטיות שיבוצעו בקו 0 של המגרש יהיו בניצב לרחוב וירוצפו כהמשך למדרכה ובאותו ריצוף.
- יג. תכנון הדרך יכלול את כל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז, כולן תת-קרקעיות ומתואמות ביניהן.
- יד. עמדות אשפה, הידרנטים ופילרים לחשמל ולתקשורת ימוקמו בתפר שבין שני מגרשים כגומחות בקירות, כך שלא יבלטו מעבר לגבול המגרשים ויבנו עפ"י פרט מחייב כמופיע להלן.
- טו. בטיילת הראשית ינטעו עצים עפ"י תכנית אדריכל נוף. סוגי העצים יבחרו מתוך "רשימת העצים" ויותר לא יותר משני סוגי עצים ברחוב אחד.

לכל עץ יחפר בור בעומק מינימלי של 1.0 מ'.  
לכל בור יש להוסיף קרקע גננית מעולה מהאזור, נקייה מדגניים  
ומעורבת ב- 0.3 מ"ק קומפוסט מאושר.  
על האדריכל לבחור בעצים שאינם בעלי שורשים תוקפניים, לנטיעה  
ברחוב.

#### 3.4 מפגש בין חלקות פרטיות:

א. במידה ונוצרים הפרשי גובה בין חלקה לחלקה יש לפתור הפרשים אלה  
ע"י קיר תמך או מסלעה. (ראה פרק 3.3 סעיף ו').

ב. יותר לבנות קיר תמך שלא יעלה על גובה 6.00 מ'. במידה והפרש  
הגבהים גדול יותר ניתן לפתור את ההפרש באמצעות שילוב של קירות  
מדורגים, מסלעות או עיצוב פני הקרקע. עיצוב פני הקרקע מעל  
הקיר התומך לא יהיה בכל מקרה בשיפוע העולה על 1:2. המרווח  
האופקי המינימלי בין קירות תמך למסלעה יהיה 1.00 מ' אדמה נטו.

ג. פתרון בעיית הפרשי גבהים בין מגרשים שכנים יבוצע בחלוקת  
ובאחריות כדלקמן: בעל המגרש התחתון, המעוניין בהנמכת מפלס  
המגרש בבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב  
קרקע וכו'...) עד גובה הקרקע הטבעית. בעל המגרש העליון,  
המעוניין בהגבהת מפלס המגרש שבבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר  
תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו'...) שמעל הקרקע הטבעית ובתוספת  
העלות הנדרשת לתגבור הפתרון (לדוגמא, הגדלת חתך קיר התמך).  
עלות מעקה/קיר הבטיחות בראש הפתרון תחולק בין בעלי שני  
המגרשים השכנים.

ד. במקרה ואין הסכמה בין בעלי המגרשים השכנים על אופן הפתרון  
וחלוקת העלויות, יכין כל אחד מבעלי המגרשים השכנים פתרון נפרד  
של יצירת המפלסים בהם הוא מעוניין, פתרון שינוי הטופוגרפיה של  
כל מגרש (קיר תמך, מסלעה, או עיצוב קרקע) ימצא במרחק מספיק  
מגבול המגרש עם המגרש השכן כך שלא יצור אילוצים לגבי הפתרון  
הטופוגרפי של המגרש השכן. קוי הדיקור של הפתרונות במקרה זה  
יהיו במרחק שווה מגבול המגרש. התכניות לפתרון הגבהים יהיו חלק  
מתכניות הפיתוח.

ה. במידה ואחד המגרשים יפותח ראשון, כאשר עדיין אין כוונה לפיתוח  
המגרש הסמוך, הפתרון לשינוי מפלסי המגרש בגבול עם המגרש השכן



יהיה במרחק מספיק מגבול עם המגרש השכן כך שלא יכתיב תוספת עלויות למגרש, או ימנע ממנו אפשרויות לפיתוח.

3.5 מפגש חלקה פרטית ושצ"פ (שטח ציבורי פתוח):

תותר בנית קיר תומך, מסלעה או שיפועי קרקע. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קוי תשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם. כל שיפועי הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי, ולא יפגעו בתכנית השצ"פ.

3.6 הוראות תכנון צמחיה:

יש לבחור צמחיה אשר תענה לדרישות להלן:

- א. עמידות לרוחות.
- ב. צמחיה הדורשת אחזקה מועטה.
- ג. עמידות להפרשי טמפרטורה גבוהים בין יום ללילה.
- ד. בצידו התחתון של הרחוב יש לשמור על גובה צמחיה שתאפשר מבט לנוף.
- ה. חדירת שורשים טובה לקרקע מקומית.
- ו. עצים: יש לשאוף לשימוש מירבי בעצי א"י (ראה רשימה).
- ז. יש להשתמש ככל הניתן בחורש הקיים כבסיס לשצ"פים השונים.

3.7 שצ"פים

א. מעברים ציבוריים הניצבים לרחובות:

- 1.א. יבוצעו שבילי מעבר להולכי רגל שתפקידם לחבר בין הרחובות במפלסים השונים.
- 2.א. יש לשמור על עצים קיימים בשצ"פ ובנוסף לטעת עצי-צל במרחקים מכסימלים של 10.0 מ' לסרוגין משני צידי השביל על מנת ליצור מעברים מוצלים.
- 3.א. בהתרחבויות המעברים יש לתכנן גן ציבורי שכונתי אשר ישרת אוכלוסיית מבוגרים וילדים בגילאים השונים.
- 4.א. בשצ"פים אלו יש להקפיד שלא לטעת צמחיה רעילה.

ב. כללי:

- 1.ב הפיתוח יהיה בטרסות בנויות מקירות ו/או מסלעות, כאשר כל טרסה תיועד לפעילות מסוימת כמו משחקים, טיול, שהייה וכד'.
- 2.ב בכל שצ"פ יישמרו "חלונות לנוף" אשר יאפשרו קשר ויזואלי ישיר לנוף רחוק.
- 3.ב במפגש של שצ"פ עם כביש, יהיה תמיד קיר בטון מצופה אבן. (ראה סעיף 3.3 א').
- 4.ב יש ליצור שביל גישה לנכים בכל אזור שזה ניתן מבחינת השיפועים ורוחב השצ"פ.
- 5.ב הצמחייה בשצ"פים תתבסס על צמחים הדורשים אחזקה מועטת.
- 6.ב בכל שצ"פ מתאים מבחינה טופוגרפית, יהיו אזורים מוצלים לשיבה, שהייה ומשחק.
- 7.ב בכל השצ"פים תהיה תאורת גן מסודרת - לכל הפחות לאורך השבילים, אשר תבוצע ע"י הרשות המקומית בעת הכנת התשתיות.

3.8 הוראות פיתוח לאזור מבני ציבור

- א. לא ינתן היתר בניה לכל מבנה ציבורי אלא לאחר שתוגש תכנית פיתוח וניקוז כוללת של המגרש, אשר מראה חיבור למגרשים סביב.
- ב. בחזית עליונה של דרך ציבורית יש לבנות קיר אבן בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומקסימלי של 3.50 מ'. במגרשים שמתחת לכביש יתרו קירות תמך בגובה מקסימלי של 6.00 מ'.
- ג. לא תותר בניית קירות מחומר שאינו בטון ואבן, כמסומן בפרט להלן.
- ד. המעקות יהיו מפלדה מגולוונת וצבועה בצבע עמיד.

ה. החניות במגרשי החניה - תהיינה עפ"י המפורט בהוראות פרק 2 לעיל והנספח הנופי להלן. החניות תוסתרנה מחזית הרחוב ע"י צמחיה, ולא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ללא "אוזן" גינון להפרדה. בכל ערוגה כזאת ינטע לפחות עץ אחד.

ו. יש לתכנן את מבני הציבור כך שיצרו דופן מדורגת לואדי ולא יחסמו את הגישה אליו.

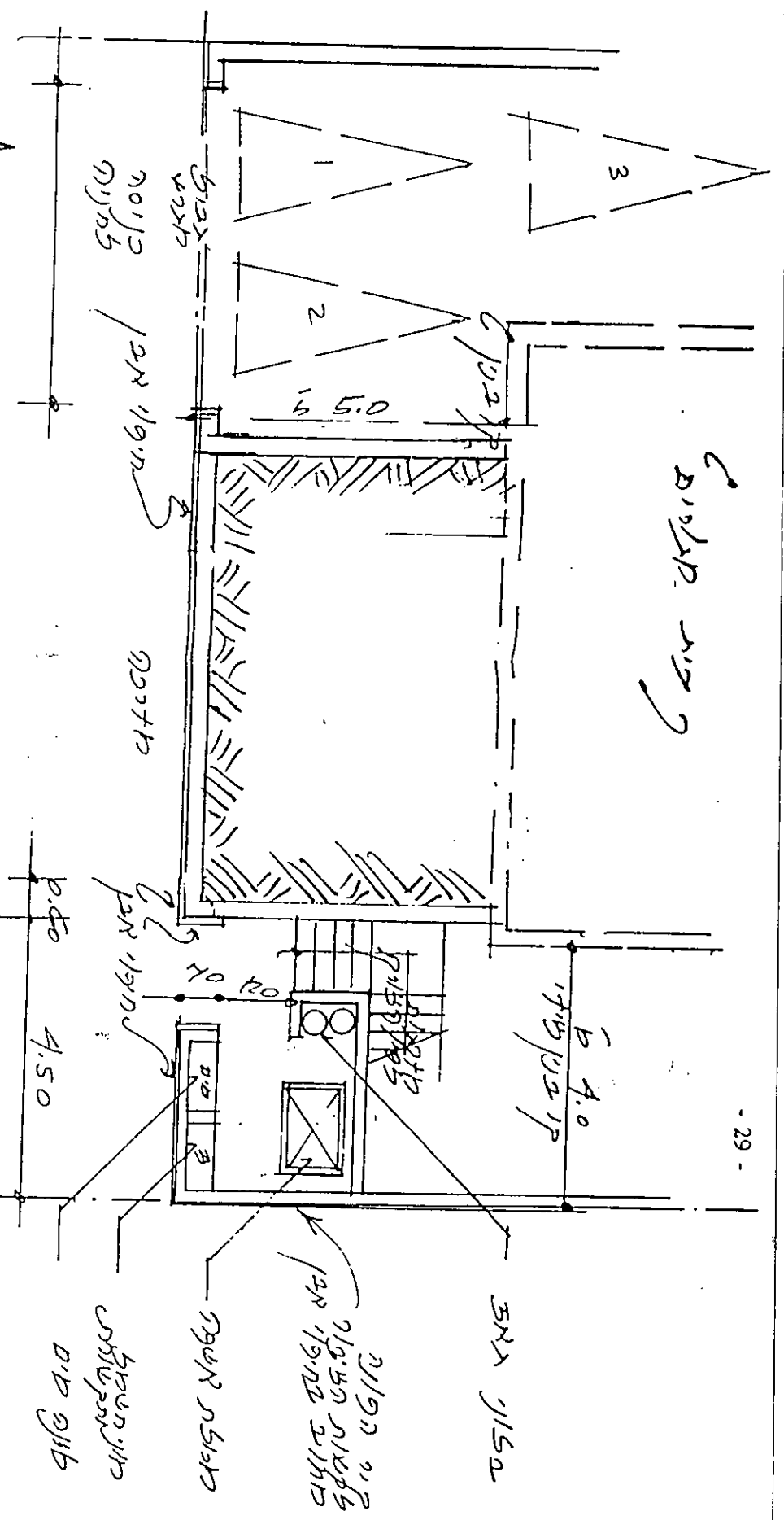
### רשימת עצים ושיחים מומלצים:

- אלונים למיניהם
- אלות למיניהן
- חרוב
- ער אציל
- אלה א"י
- אלה, אטלנטית
- ברוש
- מילה ירוקת עד FRAXINUS UHIDE
- ליגוסטרום יפני L.OVALIFOLIUM
- כליל החורש
- אדר סורי
- שזיף פיסרדי
- תאנה
- תות שחור
- תות לבן
- תות בכו-תי
- דקל התמר
- ושינגטוניות
- חוזרר החורש
- לבנה רפואי



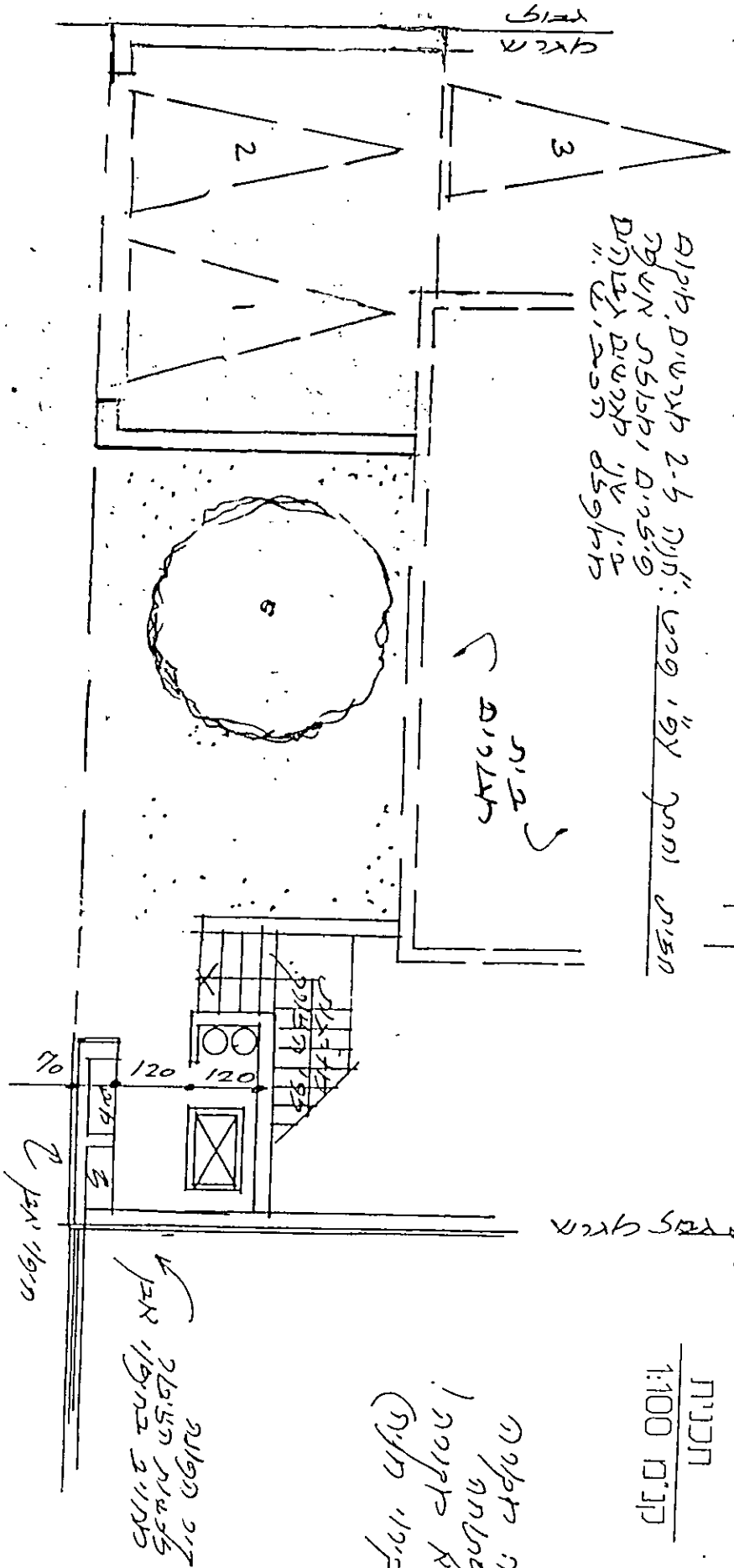


פרט החייב:  
 חניה למגרש אחד,  
 מיקום פילרים ומכונה  
 אשפה במגרש גבוה  
 מתפלס הכביש



תכנית  
 קנ"מ 1:100

הערה:  
 גרש חניה חניה חלקה  
 בפלטה 151 פלטה  
 או חניה לא חלקה 1  
 (אין מושב קינוי חניה)

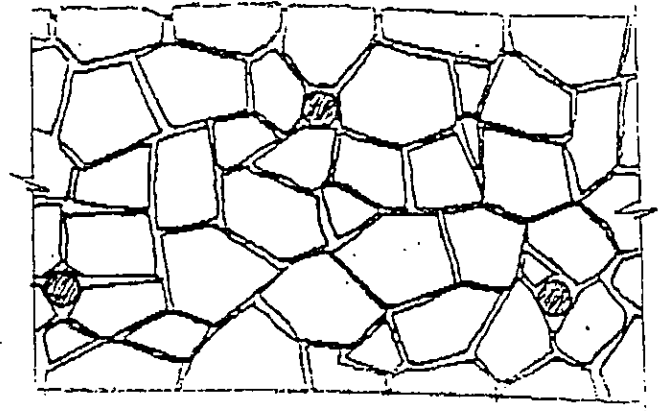


תכנית  
 קנ"מ 1:100

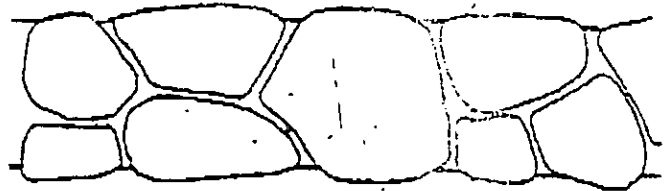
ד"ר תפלה  
 ציטוט תעודת אבן  
 לחיוב בתעודת אבן

פרט החייב:  
 חניה למגרש אחד,  
 מיקום פילרים ומכונה  
 אשפה במגרש נמוך  
 מתפלס הכביש

מסלול עפר וצדדים  
 "חניה 2-5 לצדדים חלקה  
 פילרים ומכונה אשפה  
 ב"י שני לצדדים חלקה  
 נאליה חלקה 151 חלקה 1"



חזית קיר תמך/ גדר עם חיפוי אבן  
ללא קנ"מ



מבט על

הוראות ביצוע:

1. בניית הקיר תעשה לפי המפרט הכללי ובהתאם לתכנית קונסטרוקטור, לפי תוכניות שאושרו ע"י הרשות המקומית.
2. רוחב התפרים לא פחות מ- 1 ס"מ ולא יותר מ- 3 ס"מ.
3. סוג האבן: אבן מקומית טבעית, גודל אבן - 80% בגודל 25 ס"מ, 20% השלמות באבנים בקוטר 10-15 ס"מ. יש להבטיח ניקוי ושטיפת האבן במים טרם הביצוע.
4. רוחב הפוגות לא יותר מ- 2-3 ס"מ, ועומקן לא פחות מ- 2.5 ס"מ.
5. חורי ניקוז פי.וי.סי. קוטר " 4 בצבע אפור כל 2.5 מ' שקועים 5 ס"מ מפני הקיר.
6. ניקוי השטח מפסולת בניה וסילוק עודפי קרקע מחוץ לאתר.
7. הבניה תעשה תוך הקפדה על תווי וגובה הקיר עד לדיוק של - + 4 ס"מ.

## 4.0 הוראות חשמל, תקשורת ותאורת חוץ

### 4.1 תשתית חשמל, תאורה ותקשורת

#### 4.1.1 תאורת חוץ

מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים אקסטנסיביים), בתחומי התכנית כולל עמודים ופנסים, בהתאם לתכניות ביצוע שיוגשו לאישור מהנדס המועצה המקומית, על-פי הנחייתו ועל פי ההנחיות שבתכנית זו.

יקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה לדרכים. יקבעו כנ"ל לשצ"פ ולשבילים, תאורת הדרכים תהיה לפי "ההנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה.

#### 4.1.2 טלפון ותקשורת

מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית, כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו על ידי מהנדס המועצה המקומית, על פי הנחייתו ועל פי ההנחיות שבתכנית זו.

#### 4.1.3 חשמל - קוים וטרנספורמציה

א. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תהיה תת קרקעית.

ב. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1.ב לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני וקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 8.5 מטרים.



- 2.ב גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מטר.
- 3.ב אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 4.ב פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בנייה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבנייה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

### ג. תחנות טרנספורמציה

- 1.ג שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה.
- 2.ג לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תכנית זו.
- 3.ג תחנות הטרנספורמציה ימוקמו לפי דרישות חברת החשמל כפוף להנחיות שבתכנית זו, גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מטר. תכנון מבנה תחנות הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש, ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, והנחיות תכנית זו.
- 4.ג מבנה התחנה, יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים.
- 5.ג תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מהקירות התומכים במגרשים שמעל הכביש, וכחלק משולב בקירות פיתוח. בסמכות מהנדס המועצה למקם את תחנות טרנספורמציה בשצ"פ בהתאם לדרישות חברת החשמל, ועל פי תכנית שתוגש על ידי אדריכל נוף.
- 6.ג על חברת החשמל לשלם ליזמים ו/או הבאים במקומם, בתמורה לבניית התחנה ולמתן הזכויות הנדרשות על ידי החברה, בהתאם לתעריפים ולמפתחות המתאימים.

4.1.4 שטח ציבורי פתוח (אקסטנסיבי) - חשמל ותאורת חוץ

בשצ"פים אקסטנסיביים ניתן למקם תחנות טרנספורמציה גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ'. תאורת השצ"פים בשילוב עם תוכנית אדריכלי הנוף.

4.1.5 דרכים, ושבילי הולכי רגל

הדרכים (רחובות) ושבילי הולכי רגל ישמשו כצירי תנועה עירוניים שכונתיים ולתניית מכוניות. צירי הנסיעה, התנייה וההליכה לאורך הדרכים יוארו על ידי תאורה משולבת באלמנטי הרחוב והגינון.

4.1.6 תכנון ופיתוח מגרש למגורים ולבנייה ציבורית

במגרשים המיועדים למבני מגורים ולבניינים ציבוריים, תכניות פיתוח המגרש יכללו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, ארונות חשמל ותקשורת.

4.1.7 תשתיות

במגרשים המיועדים למבני מגורים, כל ארונות החשמל "בזק" ותקשורת ישולבו בתוך המבנה. ארונות רשת חשמל ו"בזק" אשר חייבים להיות בקו הרחוב ישולבו בנישות הממוקמות בתוך הקיר, גדר או הקיר התומך של המגרשים השונים. ההתחברות של כל המערכות תהיה תת קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, "בזק" והרשויות המקומיות. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש. הארונות ימוקמו בתפר שבין שני מגרשים ולא יבלטו מקו האפס של המגרשים, ויבנו עפ"י הפרט המחייב כמפורט בפרק 3 לעיל. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר על ידי תעלות פח צבוע בתנור או בתוך נישה בקיר עם כיסוי.

4.1.8 אנטנות

לא תורשה התקנת יותר מאנטנה אחת על גג מבנה.

# ח ת י מ ו ת

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עילית

יזם התוכנית:

בעל הקרקע:

ה"ו לנו התגבשות... מנהל מקרקעי ישראל  
 רשויות הקרקע... קריית הממשלה, נצרת עילית  
 החלטת...  
 ונהתם...  
 הסכמת...  
 הורה...  
 ל...  
 ב...  
 בק...  
 מ...  
 א...  
 ניתנת אך ורק במקרה מבט חסונית.  
 מאריך... 8.6.99  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 מהח הצפת

עורך התוכנית:

רזיה גלבו, אדריכלית  
רחוב הספורט 6, חיפה

רזיה גלבו, אדריכלית  
רח' הספורט 6  
חיפה 34574  
טל: 04-8382318

הו"פ התכנון והבניה תשס"ה-1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוני.  
 הבניה (נחמה מונה) מס' 4625  
 שטח 1000 מ"ר  
 הועברה לידיה המסוימת לבניה ולתכנון  
 ערים עם הסלעה להפקדה.  
 סגן מנהל  
 הספורט  
 יושב ראש הוועדה

תאריך: