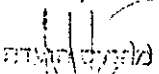
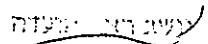


מרחב צפון

מרחב תכנון מקומי הועדה לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
מרחב תכנון מוניציפלי:  
כיסרא סמיע

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל

תכנית מס' 10082/2  
הועדה המקומית בישיבה מס' 5/27  
מיום 10.8.97 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

מאג'ר/ת:   
ראש הוועדה: 

תכנית מפורטת מס' ג/ 10082  
"כפר כיסרא שכונה צפונית"

המהווה שינוי לתכנית:  
מפורטת ג/ 3362 שבתוקף  
לתכנית מתאר ג/ 8060 שבתוקף  
ולתכנית מפורטת ג/ 6871 שבתוקף

האתר:  
כפר כיסרא

בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

היחם:  
מועצה מקומית כיסרא סמיע

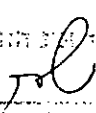
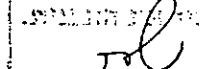
עורכי התכנית:  
דני וסמדר רח ארכיטקטים  
רח' דוד פינסקי 13 חיפה 34351 טל: 04-8100578

יועץ תחבורה:  
אינג' עמוס דנק  
ת.ד. 3280 חיפה 31032 טל: 04-8225267

- תאריך:
- יולי 1997
  - מאי 1998
  - ספט' 1998
  - פבר' 1999
  - יוני 1999
  - אוג' 1999 א
  - מרץ 2000

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

המשרד חלשית מס' 10082/2  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.8.97 להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

מאג'ר/ת:   
ראש הוועדה: 

הודעה על אישור תכנית מס' 10082/2  
מורסמה בולקוט הפרסומים מס' 4914  
מיום 27.8.2000

פרק א' - כללי:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג/ 10082  
"כפר כיסרא שכונה צפונית" (להלן "תכנית זו").

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט.

3. מסמכי התכנית:

א. חוברת הוראות התכנית. 14 עמודים (חוברת זו)  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250  
כל המסמכים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ומחייבים.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית תהווה שינוי לתכניות:  
תכנית מפורטת ג/ 3362 שבתוקף  
תכנית מתאר ג/ 8060 שבתוקף  
תכנית מפורטת ג/ 6871 שבתוקף

5. מטרת התכנית:

1. שינוי יעד קרקע בעיקר מחקלאי למגורים ובקטע קטן ממגורים למבני ציבור.
2. חלוקת השטח למגרשי מגורים לבנייה ולשטחים למטרות ציבור.
3. התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל, תוך התחשבות במערכת הדרכים הקיימות ביישוב.
4. מתן הוראות בניה.

6. המקום: כפר כיסרא

7. תחום התכנית:

ממזרח - המורדות המזרחיים של הר כיסור.  
מצפון מערב - עד לאתר המרכז הדרחי.  
מדרום - עד לתחום הישוב המבונה כיסרא.

8. הקרקע: גוש: 19200 חלק מחלקות: 29, 33, 35, 36, 44.

9. שטח התכנית: כ - 44.1 דונם (מדוד גרפית).

10. מס' יחידות הדיור: כ - 156 יח"ד.

11. יחם התכנית:  
המועצה המקומית כיסרא - סמינ.

12. בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

13. עורך התכנית:  
אדריכלות: דני וסמדר ח ארכיטקטים  
רח' דוד פינסקי 13 חיפה 34351 טל 04-8100578

יועץ תחבורה: אינג' עמוס דנק  
ת.ד. 3280 חיפה 31032 טל 04-8225267

14. באור סימני המקרא שבתשריט:

סימון:	תכלית או משמעות:
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית ג/ 8060 שבתוקף
קו כחול עבה -קו ושתי נקודות	גבול תכנית ג/ 3362 שבתוקף
קו כחול עבה -קו נקודה	גבול תכנית ג/ 6871 שבתוקף
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים 'א'
שטח צבוע כתום מוקף קו אפור עבה מרוסק	אזור מגורים מיוחד חובה להגשת תשריט חלוקה לאישור
שטח צבוע בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח מסומן בקווים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
שטח עם מסגרת בצבע חום -	ש' חרבי למוסדות ציבור לפי ג/ 3362
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון בעיגול	מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי בעיגול	מרווח קו בניין מינימלי
ספרה ברבע התחתון בעיגול	רוחב תחום הדרך
קו ירוק משונן לסירוגין	גבול גוש
קו ירוק וכיתוב "חלקה מס"	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו שחור ומספר או אות בשחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו שחור מרוסק - ומספר עם קו מידה	קו בנין - ומרחקו מגבול המגרש
קו אדום -קו נקודה	קו חשמל

**פרק ב' - שימוש בקרקע ובבניינים:**

**15. שימוש בקרקע:**

15.1 לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**16. רשימת תכליות:**

היעוד	תכלית
16.1 מגורים א'	בתים צמודי קרקע - קוטג'ים עד 3 יח"ד למגרש. כ- 7-8 יח"ד לדונם. רובם ניתנים לבניה צמוד לקו ציד.
16.2 מגורים מיוחד	בתים צמודי קרקע - קוטג'ים עד 3 יח"ד למגרש. כ- 7-8 יח"ד לדונם. רובם ניתנים לבניה צמוד לקו ציד. אך בתחום בו תנאי לקבלת היתר בניה הנו הגשת תשריט חלוקה ואישור על ידי הועדה המקומית בהתאם לדרוש בחוק.
16.3 מבני ציבור	מבני ציבור, תרבות, חינוך, דת. - תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.
16.4 שטח ציבורי פתוח	גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, דרכי גישה, שבילים, מדרגות, נטיעות, תחנות טרנספורמציה.
16.5 דרכים	דרכים, מדרכות להולכי רגל, שדרות, וחניות. אסורה כל בנייה.

**17. טבלת שטחים:**

השימוש	השטח במצב מוצע		השטח במצב קיים	
	בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
מגורים א'	21.19	48.0%	1.0	2.3%
מגורים מיוחד	3.51	8.0%		
מבני ציבור	10.0	22.7%	0.0	0.0%
שטח ציבורי פתוח	2.5	5.7%	0.0	0.0%
שטח חקלאי	0.0	0.0%	17.44	39.9%
שטח חרבי למוסדות ציבור לפי ג' 3362	0.16	0.004%	25.5	57.8%
דרכים	6.74	15.3%	0.16	0.004%
סה"כ	44.1	100%	44.1	100.0%

**18. חלוקה חדשה ואיחוד:**

18.1 גבולות חלקות הקרקע הקיימים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.

18.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוהם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

18.3 לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

18.4 באזור מגורים מיוחד המסומן בקו אפור עבה מרוסק בתשריט תנאי לקבלת היתר בניה תהיה החובה להכין תשריט חלוקה ולקבל אישור לכך ע"י הועדה המקומית בהתאם לדרוש בחוק.

18.5 על יחס התכנית להגיש תכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון ולרושמה בלשכת רישום המקרקעין.

19. הפקעה ורישום:

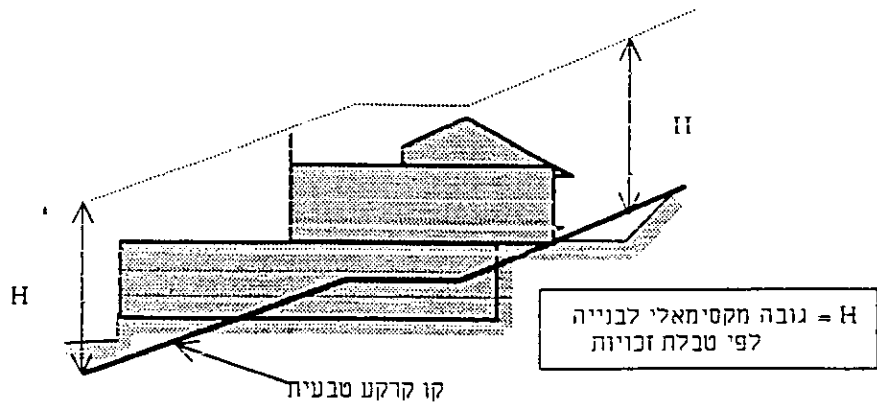
19.1 כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית, לצרכי ציבוד נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי החוק.

21. הוראות כלליות למבני מגורים:

21.1 חישוב גובה בניין: ימדד אנכית בכל מקום במגרש, בין כרכוב גג שטוח או רכס גג רעפים- לפני הקרקע הטבעית, לפני תחילת החפירה לצורך הבנייה.

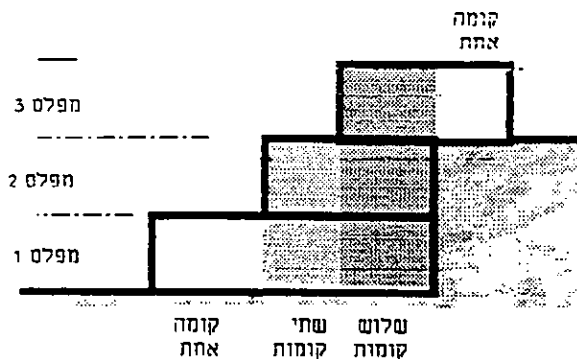


21.2 חישוב שטח הבנייה:

חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה כפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992. השטח המרבי בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.

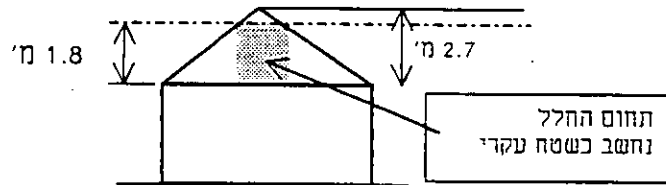
21.3 מס הקומות המקסימאלי:

יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה. הקומות נספרות בכל מקום אנכית כאשר יש חפיפה בין קומה לקומה (יתכן מספר מפלסים הגדול ממספר הקומות). ראה תרשים.



21.4 מספר מבנים במגרש:  
בכל מגרש מותר לבנות בניין אחד בלבד, למעט בשטח למבני ציבור בו רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים נפרדים לפי תכנית בינוי כוללת שתוצג לה.

21.5 גגות:  
גגות הבניינים יבנו כגגות שטוחים עליהם יבוצע בידוד, איטום וגימור בהלבנה או בפזר חצץ.  
תותר הקמת גג דעפים בצבע טרה-קוטה אדום. חלל מתחת לגג הרעפים אם גובהו מהרכס, מדוד אנכית מהגמר בחוץ עד לפני הגג השטוח (הרצפה של אותו חלל), לא יעלה על 2.7 מ' ולא יפחת מ-2.5 מ' ובתנאי ששיפוליו מגיעים בתחתיתו לגובה אותו גג שטוח, חלל כזה לא יחשב כקומה. רק ההיטל האופקי של חלק משטח החלל הזה שגובהו מעל 1.8 מ' יחשב כשטח עיקרי.  
חלל החודג מתנאים אלה יחשב כקומה נוספת. ראה תרשים.



21.6 גמר:  
חיתות בטיח אקרילי, טיח טרמי, חיפוי קשיח או בניית אבן.

21.7 מערכות ומתקנים:  
דודים: יוסתרו בתוך המבנה, קולטי שמש ישולבו בגג המשופע או מאחורי מבנה מסתור מתאים. מיקום הדודים יהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.  
אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה.  
חיבור מערכות: כל החיבורים למערכות המים, הביוב, השמל, תקשורת, טל"כ, גז וכו' יהיו במקומות ולפי ההוראות המפורטות של הרשויות השונות לשביעות רצונו של מהנדס הרשות המקומית. ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.  
תליית כביסה: מתקן לתליית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות, אלא מאחורי מסתור כביסה.

צנרת מכלי גז חלק ביתיים: אלה ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה התקנת צנרת גז חלק על הקירות החיצוניים של הבניינים, לא תורשה התקנת ארובות חימום בחזית הבניינים, אלא אם עוצבו כחלק מהחזית.

מגני אוויר: התקנת המגנים תותר על פי תכנית שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה ובאישור מהנדס הועדה המקומית, ובתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.

21.8 מבני עזר:  
לא תותר הקמת מבני עזר כמבנה נפרד מבניין מגורים בתחומי מגרש למעט מבנה חנייה. (ראה סעיף 21.10 - הוראות למבנה חנייה)

21.9 אלמנטי הפתוח:  
(גדרות, קירות חלוקה בין חצרות פרטיות, קירות תומכים, מתקני אשפה, גז, פינות משחק, שבילי גישה, מדרגות, וכו') יבוצעו על פי תכנית, שתהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.

21.10 חנייה: על כל מבנה בתחום תכנית זו, יחולו התקנות לחנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה בדבר התקנת מקומות חנייה התשמ"ג - 1983. החנייה תהיה בתחום המגרש. מבנה החנייה ישולב בבניין או יוצמד לרחוב, וירוצף כדוגמת ריצוף מדרכות הרחוב. שטח החנייה המקורה יחושב ויהיה ע"ח שטחי השרות של הבניין. למגרשים פינתיים, בעלי חזית לשני רחובות, תתוכנן חנייה עם כניסה מהחזית הפונה לרחוב המשני, במידה והדבר אפשרי מבחינת מגבלות התחבורה. על מנת למנוע ספק, למגרשים הפינתיים תבוצע הכניסה כמפורט:

מס' מגרש:	כניסה מכביש מס':
35	55
6	54
42-43	53

21.11 בנייה בשלבים: הבקשה להיתר בנייה תכלול את תכנון המבנים בשלמותם ע"פ זכויות הבנייה המרביות במגרש, כולל ההרחבות גם אם הכוונה להקים אותן בשלבים. תוך הקמת השלב הראשון יבוצעו הכנות הכרחיות ליתר השלבים באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית. הדירות תורחבנה באופי המקורי ובגימור תואם.

## 22. תנאים מפורטים והגבלות בנייה למגורים:

### 22.1 מגורים א' ומגורים מיוחד:

22.1.1 עקדונות בינוי: הבינוי מבוסס בעיקרו על בניית בתים חד דו וחלת משפחתיים שיבנו באחת או בשלבים, בתחום קווי הבניין שבתשריט. ניתן יהיה לבנותם בקו צידי 0 במקום שיועד לכך בתשריט, ובמקרה זה תנאי להוצאת היתר בנייה הוא: שלא יבוצעו פתחים לא בקיר הצמוד לקו המגרש ולא בקיר מקביל לקו המגרש הצידי עד מרחק 3 מ' לפחות, שניקוז המגרש והמבנה לא יהיה לעבר המגרש הסמוך, ושתינתן הסכמת השכן אליו צמוד הבניין. ניתן יהיה לבחור רק בין שתי אפשרויות:

1. בניין צמוד לקו המגרש.
2. בניין מרוחק 3 מ' לפחות מאותו קו בניין.

22.1.2 מספר קומות: לא יעלה על 3 קומות.

22.1.3 חנייה: תהיה בתחום המגרש עם גישה אחת מהרחוב ברוחב מקסימאלי 5 מ'.

### 23. בנייני ציבור:

#### 23.1 מספר קומות:

עד 3 קומות בלבד.

#### 23.2 הוראות:

הבנייה תבוצע עם גימור קשיח ונוח לתחזוקה לאורך זמן.

#### 23.3 תנאי לקבלת היתר בנייה:

המבקש חייב להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי כוללת של אזור בנייני הציבור, תנוחתם, שלבי ביצועם, נפחם, מתקנים הנדסיים והתשתית הדרושה להקמתם. (דרכים, אינסטלציה, חשמל ומתקנים).

### 24. שטחים ציבוריים פתוחים:

היחס יפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים במקביל להתקדמות בניית שכונת המגורים.

25. טבלת הוראות בניה

סמל יחיד טה"כ	יחיד במגרש	גובה בניה מקסימלי	מספר קוונות	טה"כ	לביטוי קרקע		שטחי שדרות		שטחי נושאים		תוחנות למפלס בניסה		מגל מפלס בניסה		קו בנין			גודל מגרש מיינסלי ב-מ"ד	יעוד	שם
					%	מ"ד	%	מ"ד	%	מ"ד	%	מ"ד	ק	א	צ					
156	3	10	3	660 * מ"ד	190	120 *** מ"ד	10	540 *** מ"ד	30	20	660 * מ"ד	5	5	3	300	בתיים צמודי קרקע 2 יח"ד	תמורים ומגורים תיחוד			
			3									8	8	8	1000	תינוק, זוג, ומבני ציבור לשדרות הקהילה	מבני ציבור			
			1 + מדרג	10								3	3	3	960	גנים צמודים, מגרשי משחקים, דרכי גישה, שבילים נטיעות, חת, טרנספורמציה.	שפיר			

\* שטח כולל לכל יחידות היחיד יחיד (ללא לכל יח"ד בפרד)

\*\* שטח עקרי מחושב לפי 180 מ"ר לכל יח"ד

\*\*\* שטח שדרות מחושב לפי 40 מ"ר לכל יח"ד ומיועד גם לחניה מקורה

\*\*\*\* קו הבניין בתשריט הוא הקובע גם במקרה של ספק בהגדרת קו "קדמי-צדדי-אחורי"



## פרק ד' - תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בנייה:

### 1. פתוח המגרש:

- 1.1 על בעלי היתרי הבנייה לבצע את עבודות הפתוח במגרשיהם.
- 1.2 תכנית פתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.
- 1.3 תכנית הפתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של: פתוח החצר, קירות תומכים, גדרות, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקח, גינון, שבילים, חניה ומבנה לחניה.
- 1.4 הקירות התומכים יבנו באבן גלילית טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה מקסימאלי של הקירות: קיר תומך בחזית הרחוב עד 2.5 מ', קיר תומך בין המגרשים עד 2.0 מ'.
- 1.5 בתכנית הבקשה להיתר בנייה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר.
- 1.6 בגבול בין המגרשים למגורים לבין אלה של מבני הציבור או שצ"פ תהיה הפרדה פיזית דוגמת קיר, גדר אבן, מסלעה, גדר מסוג אחר, וכו' בגובה שלא יפחת מ- 1.2 מ' מפני קרקע סופית.
- 1.7 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- 1.8 במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המרבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית.
- 1.9 בכל מקרה לא תותר השארת שפכים של קרקע חפורה או פסולת בנייה. חומרים אלה יפזרו מהשטח לאתר אותו קובעת הרשות המקומית, או שיוטמנו מאחורי קירות תומכים ו/או מסלעות בהתאם לתכנית שבבקשה להיתר בנייה.
- 1.10 קירות תומכים/מגן יבנו, במידת הצורך, טרם התחלת עבודות הבנייה על מנת להגן על השטחים הגובלים.

## פרק ה' - בטיחות - תנאים להוצאת היתרי בנייה:

1. בכל בקשה להיתר בנייה יש לכלול פתרון למקלוט בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. יש לקבל ולהמציא לוועדה אישור של "פיקוד העורף" לפתרון המוצע.
2. בכל בקשה להיתר בנייה יש לכלול אמצעים להתגוננות ולמניעת אש בהתאם לתקנות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, יש לקבל ולהמציא לוועדה אישור של שרותי הכבאות לפתרון המוצע.

1. שטחים ציבוריים פתוחים:

שטח ציבורי פתוח פעיל - אזורים בהם קיימת זמינות מרבית למרבית האוכלוסייה למגוון שירותים לכל קבוצת גיל, ובעל נגישות ויזואלית ופיזית מרבית אליו וממנו בהתאם למטרות המוצהרות לשטח הנ"ל: גינה שכונתית, גן שכונתי, כיכר להלכי רגל, פינת משחקים.

2. גבולות מגרשים:

"שטח ציבורי" יקרא להלן כל שטח בבעלות הציבור (כבישים, מבנים ציבוריים, שצ"פים, שבילים וכו').  
"חזית" יקרא גבול בין המגרש, וה"שטח הציבורי".  
"גדר" יקרא אלמנט התוחם את ה"חזית" וגבולות אחרים של המגרש.  
"מורד" יקרא שטח הנמצא מתחת ו/או מתאזן לגובה שטח ציבורי.  
"מעלה" יקרא שטח הנמצא בגובה השטח הציבורי ו/או מעל לקיר התומך את המגרש.

3. תשתיות:

התשתיות יהיו מוסטרות או תת קרקעיות באופן שלא יהווה בעיה ויזואלית. סוג הריצוף גישה נוחה לתשתיות.  
מערכת הנוטיות והגינות הציבורי לאורך כבישים ומדרכות תופרד מהמערכת הכוללת של התשתיות באופן שלא ימנע נטיעות אלו. עצי הרחוב ישולבו בחניה מקבילה ברחובות וכבישים.  
הצמחייה תותאם למערכת התשתיות הסמוכה.

4. עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו אך ורק בתחום האתר, ולא תותר שפיכת ערפי החפירה/מילוי מחוץ לגבולות האתר. במידה ויפותח רק חלק מהאתר יגודר המגרש/מגרשים והטיפול בעודפים יהיה זהה לנ"ל. שפיכת עודפים תעשה בתאום עם מהנדס המועצה לאתר מאושר ע"י הועדה המקומית.

5. הוראות התכנון:

5.1 שטחים ציבוריים פתוחים:

5.1.1 כללי:

כל השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשמי ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
מתקני עזר ומבני עזר יבוצעו אך ורק בשילוב עם תכנית פתוח כוללת. כל מתקני הספורט, משחק ומתקנים אחרים וכל האלמנטים העשויים ברזל יהיו מגולוונים בכל חלקיהם.  
מתקנים העשויים מעץ יעברו תהליך אימפרגנציה.  
מגרשי משחקים יותקנו בשטחי שצ"פים במידת האפשר.

5.1.2 שטח ציבורי פתוח בו גן שכונתי פעיל:

ישמש ל-: גינון, נטיעות, דרכי גישה, שבילים, מעברים, ומתקני משחק לפעוטות 0-5 שנים הנמצאים תחת השגחת המבוגרים וילדים בני 5-12 שנים, ומקומות ישיבה ומנוחה. תותר הקמת מבנים להצללה.  
לא תותר בשטח זה הקמה של: מתקני שאיבה, מקלטים ציבוריים, מיכלי אשפה, וחניות.  
לשטח זה תוכן תכנית פיתוח כוללת: הצבת מתקנים, קירות תמך, צמחייה, השקיה, ריהוט, חומרי גמר ותכנית גבהים.

## 5.2 שטחים ציבוריים פתוחים:

### 5.2.1 מדרכות

ישולבו בהן רהוט רחוב, תאורה, גינון, נטיעות ושילוט. במעברי חציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים, עגלות ואופניים.

### 5.2.2 חניות ציבוריות

לא תותר הצבת מתקני אשפה ע"ח מקומם של חניות ציבוריות ברחוב.

### 5.2.3 כבישים בתחום התכנית

קטעי הכביש שאינם מלווים במגורים יכללו שיקום נופי במדרון החצוב מעל הכביש כחלק בלתי נפרד מתכנון וביצוע הכביש. לא יתרו שפכים מתחת לכביש. לא תותר פגיעה במצב הטבעי מעבר ל 1 מ' מתחת לקיר תומך כביש. כל קטע טבעי אשר יפגע מעבודות פיתוח הכביש - ישוקם. השיקום יהיה חלק בלתי נפרד מביצוע הכביש.

### 5.2.4 שילוט

השילוט בכל הדרכים ימוקם בכל צומת, ויכוון לרחובות הצומת.

## 5.3 גבולות המגרשים

### 5.3.1 חזית במורד:

לאורך המגרשים הפרטיים תבנה גדר עד גובה 90 ס"מ לפחות מפני השטח הציבורי (הדרך) ומעליה גדר קלה כך שהגובה הכולל עם הגדר לא יקטן מהגובה התקני לגדרות בטיחות. הגדר תהיה אפקית ומדרגת אנכית. במרווחים שבין המבנים יותר שימוש בגדר קלה ושקופה לכל גובהה. תותר כניסת רכב אחת ויציאה אחת לכל מבנה שאינו מגורים, רוחבה לא יעלה על 5 מ' ומדחקה מגבול המגרש הצידי לא יקטן מ 3 מ'.

### 5.3.2 חזית במעלה:

תבנה גדר אשר גובהה לא יקטן מ 0.9 מ' לפחות. גמר חזית הקיר יהיה מאבן. הגדר תהיה אופקית ומדרגת אנכית. יותר שימוש בגדר קלה מעל הגדר הבנויה.

### 5.3.3 גבולות בין מגרשים שכנים:

במקרה של הפרשי גבהים: יותר לבעל המגרש הנמוך להנמיך את פני מגרשו בתנאי שידאג לפתרון בתחום מגרשו דוגמת: מסלעה, קיר תמך, וכו' ועד גובה הקרקע הטבעית. יותר לבעל המגרש הגבוה להגביה את מגרשו בתנאי שידאג בתחום מגרשו לפתרון כגון: מסלעה, קיר תמך או הגבהת קיר תמך וכו' לכל הקטע שמעל פני הקרקע הטבעית. במקרה של אי הסכמה בין בעלי מגרשים סמוכים או במקרה שמגרש אחד יפותח קודם, ידרש כל בעל מגרש הרוצה בשינוי הגובה לפתור את השינוי בתחום מגרשו כך שלא יאלץ את בעל המגרש הסמוך בשינויים לא סבירים, שינויים כאלה יהיו על חשבוננו של גורם השינויים. במרווח האחורי בלבד בסיס המסלעה יהיה חצי מטר פנימה לתוך המגרש הנתמך. תותר בניית מסלעה שגובהה לא יעלה על 3 מ' בדציפות.

### 5.4 שילוט:

יקבע שילוט בתוך הגדר, בחזית המגרש ובסמוך לשער הכניסה, בשילוט יופיע שם ומס' הבית ברחוב.

### 5.5 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המרווח הקדמי למעט חניה, חדרי אשפה, מיכלי גז, דלק, טרנספורמטורים, ארונות חשמל ומערכות אחרות. כל האלמנטים הנ"ל ימוקמו במבנה סגור ובאופן שלא יראו מהרחוב. חומרי הגמר של המבנה יהיו זהים לאלו של הגדר.

## 5.6. תומרי גמר:

- א. כל האלמנטים המורכבים ממתכת יהיו מגולוונים על כל חלקיהם.
- ב. בחזית המגרשים הפרטיים לא תותר הרכבת רשת מכל סוג שהוא.
- ג. כל האלמנטים העשויים מעץ יעברו תהליך אימפרגנציה.
- ד. קירות תומכים, גדרות ומסדים בקו הרחוב יבנו באבן טבעית פראית ו/או מנוסרת מעובדת ומסותתת או מחומרים דמויי אבן כנ"ל העומדים בתוך הישראלי.

## 5.7 מכלי אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, מכלי גז ודלק:

פני אשפה ממבני מגורים וממבני ציבור יהיה ע"י שימוש במכלים לפי הוראות הועדה המקומית. ארונות הבקרה, מדי מים, ברייס צינורות מתקני עזר וחיבורים למערכות התשתית האחרות, יוסתרו מאחורי קירות גדרות וגינן כך שלא יראו מתוך השטח הציבורי.

## 5.8 גינן והשקיה:

מבקשי תעודת הגמר למגרשים יחדשו את הצמחיה אשר תפגע בעקבות הבנייה. באזורי המדרכות ובשטחים הציבוריים הפתוחים יכלל שיקום צמחיה בתכנית העבודה. ביצוע השיקום יהיה עם סיום עבודות הבנייה במגרש לפני אכלוס המבנה. בבנייני ציבור ינטעו לפחות 3 עצים בוגרים במרווחים הצדיים ו 4 עצים בוגרים במרווח הקדמי והאחורי.

## 5.9 תעודת גמר:

נדרש להגיש תכניות פתוח בקו"מ 1:100 או 1:250 לקבלת היתר בנייה למגרשים הכוללים מבני מגורים, ומבנים ציבוריים. התכניות יוגשו ע"י אדריכל רשוי לאישור מהנדס המועצה, ולאישור מהנדס הועדה המקומית. התכניות כוללות: ציון גבהים, פתרונות ניקח, קירות תומכים, שיקום נופי, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, ריצוף, חתכים אפיניים, חזיתות, צמחיה ומערכת השקיה. תנאי לקבלת תעודת גמר הינו סיום עבודות הפתוח במגרש בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה, וע"י מהנדס הועדה המקומית.

## פרק ז' - מערכות תשתית:

### 1. ביוב:

- 1.1 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב הציבורית, לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב וטיפול בשפכים מאושרות ע"י משרד הבריאות. אכלוס השכונה מותנה בהשלמת ביצוע מערכת הביוב של הרשות המקומית והתחברות המגרשים אליה. היתר הבנייה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 1.2 תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הפתרון המקומי לטיפול וסילוק השפכים או פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- 1.3 המועצה המקומית תהיה אחראית לריקון בורות הביוב בצורה מרוכזת לאתר מאושר.

### 2. כבישים:

הכבישים יבוצעו בשני שלבים עקריים א. פריצת דרכים והשלמת הכביש עם גימור זמני. ב. ביצוע גמר סופי לאחר אכלוס רוב השכונה.

### 3. מים:

הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית. אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

#### 4. ניקוח תיעול ותשתית:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוח הקרקע, תיעול, סלילת דרכים וגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, וכו'. באישור מהנדס הרשות המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים הנ"ל. הבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח.

#### 5. חשמל ותקשורת:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. קווי תקשורת יהיו תת קרקעיים.

#### 5.1. קווי חשמל ותחנות טרנספורמציה:

קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך בתחום התכנית יהיו בקווים עיליים. תחנות טרנס' יוקמו ע"ג עמדים.

#### 5.2. הגבלות בניה לאורך קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

#### 5.3. הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן ב- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין להפוך מעל קווי חשמל תת קרקעיים. ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

