

2-3814

6.10.99

10

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 10582
מחוז הצפון
מס' 4912
תאריך: 21.8.2000

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

תכנית מס' ג' / 10582

אדמית - הרחבה קהילתית

מס' תכנית: 10582
מס' חלק: 28,799
מס' חלק: 198

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / 4457 בתוקף

מס' יח"ד 198

הוראות התכנית

מכין התכנית: רזיה גלבוש, אדריכלית

רח' הספורט 6, חיפה 34574
טל' 04-8382318 פקס' 04-8381385

נובמבר 1998, אוקטובר 1999

מחוז	צפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה אזורית מטה אשר
שם הישוב	אדמית
תכנית מס'	ג' / 10582
המהווה שינוי	לתכנית מפורטת מס' ג' / 4457 בתוקף
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס: 06-6560521
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס: 06-6560521
בשיתוף	קיבוץ אדמית ד.נ. גליל מערבי 22875 טל' 04-9859111 פקס: 04-9859104
בשיתוף	הוועדה המקומית לתכנון ובניה מ.א. מטה אשר ד.נ. גליל מערבי 25206 טל' 04-9879606 פקס: 04-9827884
מנהל הפרויקט	אינ' אייל רוטברט דרך בר יהודה 65, נשר, ת.ד. 392 טל' 04-8214606 פקס: 04-8214607
המתכנן	רזיה גלבוע, אדריכלית רח' הספורט 6, חיפה 34574 טל' 04-8382318 פקס: 04-8381385
אדריכלית נוף	נאווה כהן, אדריכלית נוף מושב מעונה 24920 טלפקס' 04-9972642
מתכנן כבישים וניקוז	תדם - אינ' משה טורס, אינ' רגב טורס רח' אתגר 1, טירת הכרמל 30200 טל' 04-8577566 פקס: 04-8577567
מתכנן חשמל, תאורה ותקשורת	אינ' דני גרינברג רח' כספרי 25, חיפה 34677 טל' 04-8244879 פקס: 04-8258603
מתכנן ביוז ומים	אינ' נתן שכטר - יודפת מהנדסים א.ת. תרדיון ד.נ. משגב 20179 טל' 04-9990014 פקס: 04-9990017
סה"כ מספר יח"ד	198 יח"ד
תאריך	נובמבר 1998, אוקטובר 1999

- 1.0 כללי:
- 1.1 שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מסי ג' / 10582, אדמית - הרחבה קהילתית, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי ג' / 4457 בתוקף, ולהלן "התכנית".
- 1.2 מסמכי התוכנית
- א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), הכוללות 4 פרקים:
- | | |
|-----|---|
| 1.א | פרק 1.0 כללי |
| 2.א | פרק 2.0 הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד. |
| 3.א | פרק 3.0 הוראות חשמל, תקשורת ותאורת חוץ. |
| 4.א | פרק 4.0 הוראות פיתוח נופי. |
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
- ג. התכנית כוללת את הנספחים הבאים:
- | | |
|-----|--------------------------|
| 1.ג | נספח בינוי מנחה. |
| 2.ג | נספח נופי מנחה. |
| 3.ג | נספח תנועה וחניות מחייב. |
| 4.ג | נספח מים וביוב מנחה. |
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ויש לראות את התכנית כמקשה אחת.
- 1.3 גבולות התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.4 שטח התכנית
שטח התכנית 284.01 דונם מדוד באמצעות מחשב.
- 1.5 מיקום התכנית
במערב קיבוץ אדמית, על מורדות קצה שלוחת ההר, עליו יושב קיבוץ אדמית.
בין קווי אורך: $X = 219.125$; 220.625
ובין קווי רוחב: $Y = 775.625$; 776.375

גושים	חלקות	חלקי חלקות
19786		11,9
18219		18,19,15

- 1.6 יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, בשיתוף עם קיבוץ אדמית ומ.א. מטה אשר.
- 1.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורך התכנית: רזיה גלבוץ, אדריכלית.

- 1.9 מטרות התכנית
- יעוד שטחים לשכונת מגורים קהילתית בת 198 יח"ד בצמוד לקיבוץ אדמית.
 - קביעת ייעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים להולכי רגל.
 - קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 4457 בתוקף. במקרה ותוצר שתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, תכנית זו תהא עדיפה.
- 1.11 הוראות התכנית
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי התאמה בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר, עפ"י החלטת מהנדס המועצה.
- 1.12 השימוש בקרקע ובמבנים
- לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.
- 1.13 רשימת התכליות
- שטח למגורים (מגורים א')** - ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים, ודו משפחתיים (אופציונלי) בצפיפות של 2 יח"ד לדונם בהתאם להוראות סעי' 2 להלן; סה"כ 198 יח"ד.
 - שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ** - ישמש לבניית מבנים לצרכי ציבור, בהתאם להוראות פרק 2 להלן.
 - שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ עם חזית מסחרית** - כמו סעיף ב' רק בתוספת שימושים מסחריים בחזית המבנה בהתאם למפורט בסעיף 2.23 להלן.
 - שטחים ציבוריים פתוחים** - ישמשו כגני משחק לילדים, לצרכי נופש ונוי, וכמו כן להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים. חל איסור בניה בשטחים אלו.
 - שטח לדרכים וחניות** - מוצעות וקיימות - ישמשו לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.
 - דרכים להולכי רגל** - ישמשו כמעברים ציבוריים להולכי רגל, לגינון ולהעברת תשתיות.
 - שטח לספורט** - ישמש להקמת מגרשי ספורט כגון: כדורגל, קטרגל, כדורסל, טניס, בהתאם להוראות פרק 2 להלן.
 - שטח לתכנון בעתיד** - שטח המיועד להרחבת הישוב הקהילתי בעתיד, והנופל בתוך תחום השטח המוקף ע"י דרך הבטחון של התכנית. תוואי הכבישים המיועדים לחיבור להרחבה עתידית של כ- 130 יח"ד נוספות, מסומנים בתכנית כתכנית-רקע בקו מקוטע.

א. מצב קיים

יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים
שטח חקלאי	135.06	47.54%
דרך קיימת או מאושרת	2.90	1.02%
מגורים	146.05	51.44%
סה"כ	284.01	100%

ב. מצב מוצע

מגרשים מס'	יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים	יעוד למטרות ציבור באחוזים
201-224	שצ"פ	54.92	19.33%	19.33%
241	שטח לספורט	20.52	7.23%	7.23%
	דרך מוצעת	72.37	25.48%	25.48%
123 238-239	שטח לבניני ציבור משולבים בשצ"פ	3.20	1.13%	1.13%
240	שטח לבניני ציבור משולבים בשצ"פ עם חזית מסחרית	6.02	2.12%	2.12%
225-237	דרך להולכי רגל	5.49	1.93%	1.93%
242-244	שטח לתכנון בעתיד	17.38	6.12%	
1-55 57-122 124-200	מגורים	105.14	37.02%	
	סה"כ	284.01	100%	56.57%

באור ציוני התשריט

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
3	קו צהוב דק מקוטע	מבנה להריסה
4	קווים אלכסוניים דקים באדום	דרך לביטול
5	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
6	ירוק מותחם בקו חום כהה	שטח לספורט
7	אדום	דרך מוצעת (כולל דרך בטחון)
8	פסים אלכסוניים בחום וירוק	שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ
9	קו סגול עבה	חזית מסחרית
10	ירוק עם פסים אדומים	דרך להולכי רגל
11	פסים אלכסוניים בצהוב	שטח לתכנון בעתיד
12	כתום	מגורים א'
13	פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
14	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
15	צהוב	שטח מגורים מאושר
16	ספרה ברביע עליון בעיגול ספרה ברביע צדדי בעיגול ספרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו הבניין כלפי הדרך רוחב הדרך
17	קו עם משולשים לאורכו בירוק	גבול גוש
18	קו דק ירוק	גבול חלקה

1.16

ביצוע תשתיות ופיתוח ושמירת זכויות מעבר

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות:
 יזם התוכנית ו/או מפתח התוכנית יבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, 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 לתוכניות 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 התוכנית:
 מיד עם אישור התוכנית תוכן תוכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם לתוכנית זו ע"י היזם ו/או מפתח התוכנית, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנס בתחום התוכנית תהיה 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 ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- ז. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים מכל סוג בשטחים הציבוריים למינהם, בתאום עם מהנדס הוועדה.
- ח. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעית, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצון הוועדה.

1.17

הפקעות לצורכי ציבור

עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

1.18

היטל השבחה

היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

- 2.0 הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד:
- 2.1 כללי
 א. הוראות הבניה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל היעודים שבתחום התכנית.
 ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בניה מיוחדות למגורים ולמבני ציבור לפי האמור בהוראות תכנית זו, ולפי נספח הבינוי.
- 2.2 גובה הבניינים
 ככלל סה"כ גובה הבניינים המותר הוא 3 קומות, כולל קומת מרתף ו/או חניה, או 10 מ' (הנמוך מבין שניהם). גובה קומת מרתף ו/או חניה יהיה כאמור בסעי' 2.21 להלן.
- 2.3 תכנון ופיתוח המגרש
 לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.
- 2.4 תכנית בינוי - הוראות כלליות
 א. על מנת לאפשר ניצול אופטימלי של מגרשי המגורים לצורך חצרות וגינות, מאפשרת התכנית, במקומות המיועדים לכך מראש, לבטל בין שני מגרשים שכנים את קו הבנין ולבנות שתי יחידות צמודות בקיר משותף:
 ביטול קו הבנין ובנית שתי יחידות צמודות בקיר משותף הינו אופציונלי בלבד ומותנה בהסכמת שני הדיירים, ויתאפשר אך ורק בצמדי מגרשים המסומנים בתשריט במספר עוקב והגבול ביניהם מסומן בקו שחור מקוטע.
 בין מגרשים מס' 34, 35, 73 ו- 74, סומנו הגבולות בקו שחור מקוטע. במגרשים אלו תותר בנית שתי יחידות צמודות בקיר משותף בצרופים שונים: בצמד מגרשים 34 ו- 35, וצמד מגרשים 73 ו- 74, כאמור לעיל, או בצמד מגרשים 34 ו- 74, וצמד מגרשים 35 ו- 73.
 ב. שתי יחידות צמודות בקיר משותף כאמור בסעי' 2.4 א' לעיל, יתוכננו ע"י אותו מתכנן ויחויבו בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.
- 2.5 חניה
 א. כל החניות הפרטיות יהיו בתחום המגרש, ומספרן יהיה עפ"י התקן התקף ביום הבקשה להיתר בניה.
 חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה מחוץ לקו בנין, וזאת על פי מיקום מחייב של הנמכת אבן שפה, כמופיע בנספח תנועה וחניות מחייב, ופרט מחייב כמופיע בפרק 4 - הוראות הפיתוח הנופי - להלן, וגובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
 בכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות.
 חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), לא תחשבנה במסגרת שטחי הבניה, אך מיקום חניות אלו יהיה עפ"י המיקום המחייב כמופיע בנספח תנועה וחניות.
 מספר מקומות החניה, כאמור, יהיה עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה. חניות נוספות לאורחים ינתנו לאורך הדרכים המוצעות וכן במגרשי החניה המוצעים.
 ב. פתרון החניה למבני הציבור יהיה בתוך גבולות המגרש, למעט מגרש מספר 123, אשר בחזיתו שצ"פ, והחניות הציבוריות הנדרשות יהיו ע"י חניות אורחים בנתיב החניה לאורך הכביש. פתרון החניה למבני הציבור יהווה חלק מתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית, ותהיה עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 2.6 דרוג חזיתות
 א. דרוג החזיתות יתקבל כתוצאה מדרוג קו הבנין בקומה העליונה בחזית קדמית בבניינים שמעל הכביש, ובחזית האחורית בבניינים שמתחת לכביש.
 ב. עומקו המזערי של הדרוג יהיה 1.5 מ', לאורך מינימלי של 50% מהחזית.

- 2.7 נגות
 א. שטחי הגנות הנוצרים מדרוג הביניים ישמשו כמרפסות. גגות כנייל ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף וגישה של גגות אלו תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ב. בנגות שטוחים שאינם משמשים מטרת יבוצע כיסוי גג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר או בהלבנה.
- ג. כל הגנות יהיו שטוחים, כדוגמת מבית מבני הקיבוץ הקיים. עם זאת תותר בניית גגות מקומרים (כפות וקמרונות) בחיפוי אריחים (כגון אבן וקרמיקה) או גמר טיח או כיסוי מתכת (כגון: אבץ, אלומיניום ונחושת) וכמו כן יותר שילוב אלמנטים מזככית ו/או מתכת או לבני זכוכית בצורות גיאומטריות שונות בתוך או בצד הגג השטוח, כל עוד שטחם אינו עולה על 20% משטח הגג השטוח.
- ד. יותרו ארובות לתנורים ואחים בגובה מקסימלי של 1 מ' מעל מעקה גג עליון.
- ה. לא יותרו גגות משופעים בחיפוי העצים, לא יותרו גגוני רעפים ולא יותר השימוש בלוחות אסבסט ו/או פח גלי.
- ו. כאמור בסעי' 2.5 סעי' קטן אי לעיל לירוי חניות שלא בתחום הבנין יהיה על פי הפרט המחייב המופיע בהוראות הפיתוח הנופי - פרק 4 להלן.
- 2.8 חומרים
 א. גמר קירות חוץ יהיה בגווניס בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטיח בגווניס אשר יצינו בבקשה להיתר בניה.
- ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפניות לרשות הציבור יהיו על פי פרט מחייב בפרק ההוראות הנופיות להלן, ויהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- 2.9 שילוט
 כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ליהוי הכתובת.
- 2.10 מתקני תליית כביסה
 תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.
- 2.11 צנרת
 א. כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- ב. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 2.12 קולטי שמש ודודי שמש
 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין ולשביעות רצון הוועדה.
- 2.13 קווי בנין ומרווחים בין בניינים
 א. קווי הבנין המזערים יהיו כמופיע ברזוטות שעל גבי התשריט ולפי המפורט להלן.
- ב. במקרה של איחוד צמד מגרשים סמוכים, בהתאם לאמור בסעי' 2.4 לעיל, קווי הבנין הצדדיים המסומנים בקו שחור דק מקוטע - בטלים.
- ג. לא תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצוין בתשריט או בנספח הבינוי, או המתואר כאן, פרט לחניה מקורה כאמור בסעי' 2.5 סעי' קטן אי לעיל, וכמו כן, יותרו פרגולות גנניות (קרי - מבנים לתמיכת צמחים מטפסים) בכל שטח המגרש, ובלבד שיהיו חלק מן הבקשה להיתר בניה.
- במגרשים המיועדים לשצי"פ ולמבני ציבור משולבים בשצי"פ, תותר בניית חדרי טרנספורמציה על קו בנין 0, ולפי האמור בפרק הוראות חשמל להלן.

- 2.14 מפלס המגורים התחתון
מפלס המגורים התחתון מסומן בנספח הבינוי שלהלן בכל מגרש ומגרש. ניתן לשנות את המפלס הנייל במידה שלא תעלה על ± 1.0 מ'.
במגרשים הממוקמים מתחת לכביש וסילוק הביוב מהם נעשה אל הכביש, לא ירד מפלס המגורים התחתון מתחת ל - 1.5 מ' מתחת למפלס הכביש שמול מיקום החניות במגרש. במידה ותבנה קומת מרתף, לא ניתן יהיה לבצע לה סילוק ביוב וניקוז במערכת המוצעת, ולפיכך לא תכיל כלים סניטריים.
- 2.15 אשפה
אופן סילוק ואיסוף האשפה יעשה בתאום עם הוועדה המקומית. מיקום מיכלי האשפה יהיה עפ"י מיקום ופרט מחייב כמפורט בפרק הוראות הפיתוח הנופי להלן.
- 2.16 מקלטים ומרחבים מוגנים
המקלטים או כל שיטת מיגון אחרת יבנו לפי דרישות הג"א.
- 2.17 ביוב
היתר בניה ניתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 2.18 ניקוז
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
- 2.19 מים
1. חיבור מים לרשת המים המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
2. שום באר פתוחה, באר ציבורית, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- 2.20 הידרנטים
לא ניתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים בצורה ובמיקום שתקבע ע"י רשות הכבאות ולשביעות רצונם.
- 2.21 תנאים לבניית מגורים (מגורים א')
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות של פרק 2 לעיל, וכן ההוראות שלהלן:
א. שטח המגרש - לא יפחת מ - 470 מ"ר.
ב. מספר קומות בבנין - 2 קומות + קומת מרתף ו/או חניה, כמוגדר בסעיף 2.2 לעיל.
תותר בניית מרתף לרבות ממ"ד, מתחת למפלס ± 0.00 בתחום קונטור הבנין למגורים אשר גובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ', להוציא גובה ממ"ד, אשר יהיה עפ"י דרישת הג"א, ומפלס תקרתו של המרתף לא יעלה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. זאת למעט מגרשים מס' 5 - 8, 46 - 51, 191 - 200, אשר מפלס רצפת המגורים התחתונה היא כ- 6 מ' מתחת למפלס הכביש, ובהם תותר חזית אחורית מלאה (וחזית צדדית בהתאם), כל עוד היא מעל פני הקרקע הטבעיים. קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד וחל עליה סעי' 2.14 לעיל.
- 2.22 תנאים לבניית מבני ציבור משולבים בשצ"פ
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם פסים אלכסוניים בירוק הוא שטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ.
היות ורוב שטחי הציבור הנדרשים קיימים בתחום הקיבוץ, הוקצו מספר קטן של מגרשים לצורכי ציבור בתחום התכנית על מנת לאפשר הקמת מבני חינוך אשר הגבלת מרחק כרוכה במיקומם יחסית למגרשי המגורים. כמו כן, הוכלל בתכנית מגרש לצרכי ציבור הממוקם בתפר שבין הקיבוץ הקיים וההרחבה הקהילתית, אשר ישמש את שתי האוכלוסיות ויחזק את הקשר שבין הקיבוץ הקיים וההרחבה הקהילתית. כל המגרשים הללו ישמשו כשצ"פ עד להקמת מבני ציבור עליהם, עם התעורר הצורך. משום כך הוגדרו מגרשים אלו כשטחים למבני ציבור משולבים בשצ"פ.
על שטח זה חלות ההוראות בפרק 2 לעיל וכן ההוראות הבאות:

הללו ישמשו כשצ"פ עד להקמת מבני ציבור עליהם, עם התעורר הצורך. משום כך הוגדרו מגרשים אלו כשטחים למבני ציבור משולבים בשצ"פ.

על שטח זה חלות ההוראות בפרק 2 לעיל וכן ההוראות הבאות:

- ב. השטחים הללו מיועדים להקמת בנייני ציבור, כגון: גני ילדים; מעונות יום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער היתר בניה לבנייני ציבור יותנה בהכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. שטח החניונים העל קרקעים יהיה מגוון (חניית מטע).
- ד. יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבניינים הציבוריים ו/או באזורים למבני ציבור משולבים בשצ"פ (ר' סעיף 1.16 לעיל).
- ה. תותר הקמת מרתפים, לרבות מרחבים מוגנים, מתחת למפלס ± 0.00 , בתחום קו הבנין, כל עוד מפלס תקרתם לא יעלה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

חזית מסחרית

2.23

השטח המסומן בתשריט כשטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ עם קו סגול עבה בקדמת המגרש, יותר בו שימוש מסחרי משולב עם מבני הציבור לפי ההוראות שלהלן:

- א. יותרו השימושים הבאים:
 - מסחר קמעונאי, שרותי אשנב, מסעדות, בתי קפה, משרדים אישיים, גלריות, חדרי התעמלות מיוחדת (יוגה וכיו"ב) וכדומה. לא יותרו בתי מלאכה.
- ב. השימושים יהיו כאלו שאין בהם כדי לגרום מטריד למבני הציבור או המגורים שבקרבתם, מיקומם ושטחם היחסי בתוך סה"כ השטח המותר יקבע בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. שילוט על הקירות החיצוניים יותר רק באישור הוועדה כחלק מהבקשה להיתר בניה.

תנאים להקמת מגרשי ספורט

2.24

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום כהה ישמש כשטח לספורט ויתרו בו השימושים הבאים:

- א. הקמת מגרשי ספורט כגון: כדורגל, קטרגל, כדורסל, טניס וכיו"ב.
- ב. מיקום מגרשי הספורט, כמו פתרון החניות והפיתוח הנופי, יהוו חלק מתכנית בינוי מפורטת בקנ"מ של 1:250 לפחות, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

שם האזור	גודל מגרש מיני במ"ר	קווי בניין			אחוזי בנייה מרביים				גובה מרבי		מסי יח"ד למגרש	
		קידמני	צדדי	אחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שדות	סה"כ	תכנית מקסימלית		מסי קומות + קומת מרתף (2)
מגורים א'	470 מ"ר	5 מ' (1.1)	5 מ' (1.1)	5 מ' (1.1)	0% (0.6)	0% (0.6)	45%	15%	60%	30%	2 קומות + קומת מרתף (2)	10 מ' (3)
מבני ציבור משולבים בשצ"פ	500 מ"ר	5 מ'	5 מ'	5 מ'	0% (0.6)	0% (0.6)	40%	20%	60%	40%	2 קומות + מרתף (2)	10 מ' (3)
מבני ציבור משולבים בשצ"פ עם חזית מסחרית	6020 מ"ר	5 מ'	5 מ'	5 מ'	0% (0.6)	0% (0.6)	40%	20%	60%	30%	2 קומות + מרתף (2)	10 מ' (3)

הערות:

- (1) במגרשי מגורים הגובלים בשצ"פ או בשביל להולכי רגל, קו הבנין הגובל בשצ"פ יהיה 3 מ', כמו כן, ר' סעי' 2.6 לגבי דרוג חזיתות. החזיה תהיה כפו בנין 0.0
- (2) תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- (3) גובה מירבי כולל קומת מרתף
- (4) במקרה של איחוד צמד מגרשים, כאמור בסעי' 2.4, יותר 2 יח"ד במגרש המאוחד.
- (5) יותר שימוש מסחרי משולב במבני הציבור בשטח שלא יעלה על מחצית השטח המותר לבניה, קרי 30% משטח המגרש. סה"כ הבניה במגרש תהייה עפ"י הכתוב בטבלה.
- (6) תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

3.0 הוראות חשמל, תקשורת ותאורת חוץ:

3.1 הוראות בנושא חשמל:

א. כללי:
כל התשתיות למערכות חשמל בתחומי התכנית יותקנו לאורך הכבישים והשצ"פים, בתוואים תת-קרקעיים.

ב. תחנות השנאה:

1. לא תותר הרכבת תחנות השנאה חיצונית ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תכנית זו.
2. לא תותר בניית תחנות השנאה במגרשים המיועדים לבניית יחידות דיור בודדות או דו-משפחתיות.
3. תותר הקמת תחנות השנאה בשצ"פים, ובמגרשים המיועדים לבניית מבני ציבור משולבים בשצ"פ.
4. תותר בניית תחנות השנאה כחלק מהקירות התומכים במגרשים שמעל הכביש, וכחלק משולב בקירות הפיתוח.
5. גודל המבנה לתחנות השנאה יתואם עם חברת חשמל, וגובה המבנה לתחנת השנאה לא יעלה על 2.50 מ'.
6. תכנון מבנה תחנות השנאה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש, ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל והנחיות תכנית זו.
7. מבנה תחנות ההשנאה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים, הזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים שלהמבנים הסמוכים.
8. שטחם הבנוי של תחנות השנאה לא יכללו בחישוב שטחי הבניה.
9. בתמורה לבניית תחנות ההשנאה ולמתן הזכויות הנדרשות ע"י החברה, על חברת החשמל לשלם ליוזמים ו/או הבאים במקומם בהתאם לתעריפים ולמפתחות המתאימים.

ג. ארונות חלוקה וארונות מונים:

1. ההתחברות של מערכות חברת חשמל תהיה תת-קרקעית.
2. במגרשים המיועדים לבניית מבני ציבור משולבים בשצ"פ, כל ארונות החשמל ישולבו בתוך המבנה.
3. ארונות רשת החשמל אשר חייבים להיות בקו הרחוב ישולבו בנישות הממוקמות בתוך קיר הגדר או קיר תומך של המגרשים השונים ויהיו עפ"י פרט מחייב המופיע בפרק ההוראות הנופיות להלן.

ד. איסור בניה מעל תוואי קווי חשמל תת-קרקעיים:

1. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו.
 2. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי ללא קבלת אישור מחברת חשמל.
 3. פרוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפרוק, לא יוצא היתר הניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקופורק והשטח חופשי לבניה.
- ההוצאות של פירוק והעתקה של קווי חשמל יחולו על היוזמים.

ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים:

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

מרחק מרשת מתח נמוך	2.0 מ'
מרחק מרשת מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'
מרחק מרשת מתח עליון 110-150 ק"ו	8.5 מ'
2. גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מ'.

הוראות בנושא תקשורת:

3.2

- א. כללי:
 כל התשתיות למערכות התקשורת השונות בתחומי התכנית (בזק ו/או טלוויזיה בכבלים), יותקנו לאורך הכבישים והשצ"פים, בתוך צנרת ותאים תת-קרקעיים.
- ב. ארונות טלפון וארונות למערכת טל"כ (טלוויזיה בכבלים):
1. ההתחברויות של כל מערכות התקשורת תהינה תת-קרקעיות. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור צנרת התקשורת על הקיר ותוסתר ע"י תעלות פח מגולוון צבוע צבע אפוקסי בתנור, או לחילופין תעבור בתוך נישה בקיר עם כיסוי מפח מגולוון צבוע צבע אפוקסי בתנור.
 2. במגרשים המיועדים לבניית מבני ציבור משולבים בשצ"פ, כל ארונות התקשורת ישולבו בתוך המבנה.
 3. ארונות התקשורת השונים אשר חייבים להיות בקו הרחוב ישולבו בנישות הממוקמות בתוך קיר גדר או קיר תומך של המגרשים השונים, ימוקמו בתפר שבין שני המגרשים ולא יבלטו מקו האפס של המגרשים, ויהיו עפ"י פרט מחייב המופיע בפרק ההוראות הנופיות להלן.
- ג. אנטנות T.V.:
 לא תותר יותר מאנטנת T.V. פרטית אחת על גג כל מבנה.

הוראות בנושא תאורת רחובות ותאורת שצ"פים:

3.3

- מערכת תאורת רחובות, ככרות, מעברים וכו' תכלול צנרת וכבלי תאורה בהתקנה תת-קרקעית. מרכזיות מאור, עמודי תאורה, פנסי רחוב וכו' יבנו בהתאם ל - " הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה.
- מערכת תאורת שבילים, שצ"פים וכו' תכלול צנרת וכבלי תאורה בהתקנה תת-קרקעית. עמודי תאורה דקורטיביים, פנסי רחוב וכו' יבנו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של התכנית.

4.0 הוראות פיתוח נופי:4.1 תכניות פיתוח - כללי

לבקשת היתר הבנייה עבור מגרשי המגורים, מבני ציבור משולבים בשצ"פ, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, תצורפנה תכניות נוף ופיתוח סופי בקני"מ 1:100 או 1:250, כאמור בפרק 2 לעיל.

במסגרת התכניות יסומנו גבהים סופיים, של הפיתוח - קוי גובה כל 25-10 ס"מ גובה, קירות תומכים, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים ודגמיהם, ופתרונות ניקוז. כמו כן יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מתקני כביסה ושעוני מים, ארובות הסקה, מיקום צוברי גז, ומיקום מכלי סולר.

בכל מקרה ידאג המתכנן המבקש לקבל היתר בניה - להשיג את כל המידע הדרוש, לגבי מיקום מערכות התשתית ואופן ההתחברות אליהן.

כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו תכניות עבודות עפר, חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות, חזית קו הרחוב תכלול: קירות, גדרות, שער כניסה, כניסות לחניות ושערי חניה, פילרים, נישות שונות למערכות תכניות.

כמו כן תכלול תכנית היתר הבניה פרטי בניה ומפרטים לחומרי הגמר, ציבעם, ודוגמתם. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם.

במידה ויש עצים בשטח המיועד לבניה, תצורף תכנית עקירת עצים לאישור, ובכל מקרה תכלול מדידת השטח המצורפת לבקשת היתר הבניה הצהרת המודד שכל העצים הקיימים בשטח מופיעים במדידה.

4.2 תכניות פיתוח לאזורים ושטחים פתוחים

א. כללי

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע בצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. על מנת שלא לגרום לעלויות פיתוח גבוהות בשלב אי ניתן לדחות ביצוע חלק מהפיתוח לשלבים מאוחרים יותר בהתאם להנחיותיה של הוועדה המקומית, כאמור לעיל.

פיתוח השטחים הציבוריים יעשה עפ"י תכנית בקני"מ 1:100 או 1:250, אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית והרשות המקומית, ובהתאם למפורט בסעיף 4.2 לעיל.

שבילים בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו להולכי רגל בלבד, למעט רכב שרות. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב אחר לתחומם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור משולבים בשצ"פ

שטחים אלו מיועדים לפיתוח מעברים, שבילי הליכה, פינות ישיבה, מנוחה ותצפית משולבים בפרגולות, מגרשי משחקים לגילאים שונים, נטיעות וגינון ציבורי. לא תותר בשטחים אלו הקמת מבנים כלשהם, למעט המפורט ברשימת תכליות ושימושים.

החלקות המיועדות לפיתוח אינטנסיבי עפ"י תכניות הנספח הנופי המצורפות לתכנית, יתוכננו בהתאם להנחיות הנספח הנופי, ויכללו מגרשי משחקים לילדים עם מתקני משחק והרפתקאות, מדשאות, פינות ישיבה ומנוחה להורים, תאורה, וכן שבילים המקשרים אל השבילים הציבוריים להולכי רגל.

בגנים אלו תותר הקמת אלמנטים מיוחדים כגון בריכות מים ומזרקות, פסלים, אנדרטאות, פביליונים, מצפורים, פרגולות ומבנים למתקני תשתית עפ"י תכניות פיתוח מפורטות אשר תוגשנה לאישור הוועדה המקומית, כאמור לעיל.

בחלקות המיועדות לפיתוח אקסטנסיבי או חורשות, יתוכנן עיבוי החורש הטבעי, ותוכן תכנית נטיעה והשקייה. הצמחים המתוכננים לאזורים אלו יהיו עמידים וקרובים ככל האפשר לצמחיה הטבעית באזור.

שבילים להולכי רגל

בחלקות המיועדות למעבר שבילים, יתוכננו שבילי הולכי רגל ומדרגות, קירות תמך, מסלעות, תאורה, גינון והשקייה. המעברים הציבוריים יודגשו באמצעות שימוש בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכדומה, ושיחים נמוכים לצידם, על מנת לשמור על תפקידם הנוסף של שבילים אלו כ"חלונות לנוף".

אזור התפר בין המעבר להולכי רגל והכביש - יודגש בטיפול מיוחד. טיפול זה יכלול קירות אבן, מדרגות, תאורה וכדומה.

טיפול נופי בתוואי הדרכים

הטיפול הנופי בדרכים הציבוריות יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי ונספח הדרכים והחניות המצורפים לתכנית זאת, ועפ"י האמור בהוראות להלן:

פיתוח הדרכים יעשה עפ"י תכניות מהנדס הכבישים ותכנית פיתוח נופי בקני"מ 1:250, אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותהיה מבוססת על תכניות מהנדס הכבישים. תכנית זו תוגש לאישור הוועדה המקומית, והרשות המקומית. במסגרת התכניות יסומנו גבהים סופיים של הפיתוח כל 10-25 ס"מ גובה, קירות תומכים וקירות גדר, מסלעות, גדרות, מעקות, סוגי ודגמי הריצופים במדרכות, ערוגות צמחיה וכד'.

כמו כן יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב וניקוז. כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים אופייניים של הכביש, פריסת קירות כולל מעקות, תכנית דגם הריצוף, תכניות צמחיה ותכניות השקיה, פרטים ומפרטים לחומרי הגמר, ציבעים, ודוגמתם.

עיצוב רחובות

מדרכות ירוצפו באבן או באבן משתלבת, תוך שילוב של אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

במעברי חציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. נתיבי החניה לאורך הכביש יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת על ידי שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון.

לא יותר לתכנן יותר מ- 7 מקומות חניה בניצב, למעט מגרש החניה הצמוד למגרש מסי' 240, ולא יותר מ- 7 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא "אוזן" (ערוגת) גינון להפרדה. בכל ערוגה כזאת יינטע לפחות עץ בכיר אחד. (עץ בכיר = עץ שקוטר גזעו, הנמדד בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע, הוא לפחות 7 ס"מ גובה גזעו מהקרקע ועד נקודת פיצול הענפים הוא לפחות 160 ס"מ).

לאורך המדרכות יינטעו עצים בכירים במרווח שלא יעלה על 10 מ' בין עץ לעץ. בעת תכנון מיקום העצים, יילקח בחשבון מיקום עמודי התאורה המתוכננים לאורך המדרכה.

במידה והמרווח בין ערוגות הגינון המאפשרות נטיעת עצים גדול מ- 10 מ', תמוקם ערוגה מיוחדת לעץ בתוך המדרכה, ובתנאי שרוחב המדרכה יהיה לפחות 2.5 מ'.

ריהוט רחוב

יתוכננו ויותקנו אשפתונים וספסלי ישיבה בשצ"פים, ברחבות ישיבה ושבילי השצ"פים.

כמו כן יתוכננו ויותקנו פרגולות ומתקני משחק בשצ"פים.

פרטי ריהוט הרחוב ומתקני המשחק יוגשו לאישור יחד עם התכניות של כל אזור ואזור, ובכל מקרה יהיו מחומרים עמידים ובגימור עמיד, מעץ, מפלסטיק ממוחזר ואו ממתכת.

בתכניות, בפרטים ובמפרטים יצוינו גווי הגימור של ריהוט הגן, אשר יותאמו אחד למשנהו ולגווני הגימור של עמודי התאורה ומעקות הבטיחות.

4.3 תאורה בשבילים ושצ"פים
 עמודי התאורה בשבילים ובשצ"פים, יהיו עמודים דקורטיביים בגובה 4 מ', מטיפוס ובעלי זרועות ופנסים שיאשרו על ידי הרשות המקומית. על כל התשתיות לתאורה להיות תת קרקעיות, כאמור בפרק 3 - הוראות חשמל.

4.4 גינון

א. גינון והשקיה - כללי
 הגינון ומערכות ההשקיה בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשבילים להולכי רגל, ובשטחים המיועדים למבני ציבור משולבים בשצ"פ, יתוכננו בתיאום עם מחלקת הגינון או מהנדס הרשות המקומית ובאישורה.
 תכניות הצמחייה וההשקיה עבור כל אזור או מגרש, יוגשו לאישור יחד עם תכניות הפיתוח של אותו אזור.
 מערכת ההשקיה תתאים לדרישות מחלקת הגינון ברשות המקומית.
 הצמחייה תתאים לאקלים ולתנאי הקרקע המקומיים, ותהיה צמחיה רב שנתית, עמידה.
 בשטחים אקסטנסיביים יינטעו עצי חורש כגון: אלון, חרוב, אלה, כליל החורש. בסמוך לשבילי ההליכה יינטעו עצי בוסתן כגון: זית, תאנה, רימון, שקד, מטפסים כגון, קיסוס ויערה וצמחי תבלין כגון רוזמרין, ער אציל ולוונדר.

ב. עקירת עצים
 בתוכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט.
 כל העצים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, או בתאום עם מחלקת הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון המבקש.

4.5 קירות תומכים, מסלעות וגדרות

א. קירות תומכים - כללי
 הקירות התומכים יהיו קירות אבן לקט או קירות בטון מזוין מצופים אבן מנוסרת מסותתת, גמר ראש הקיר יהיה מאבן לקט או מאבן מסותתת, ובמקרה של שימוש בחגורת בטון תהיה זאת מוסתרת ע"י שורת האבן העליונה כך שלא תראה לחזית הרחוב. ראשי כל הקירות יהיו אופקיים, והפרשי שיפוע יושגו ע"י קפיצות בקיר. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם.

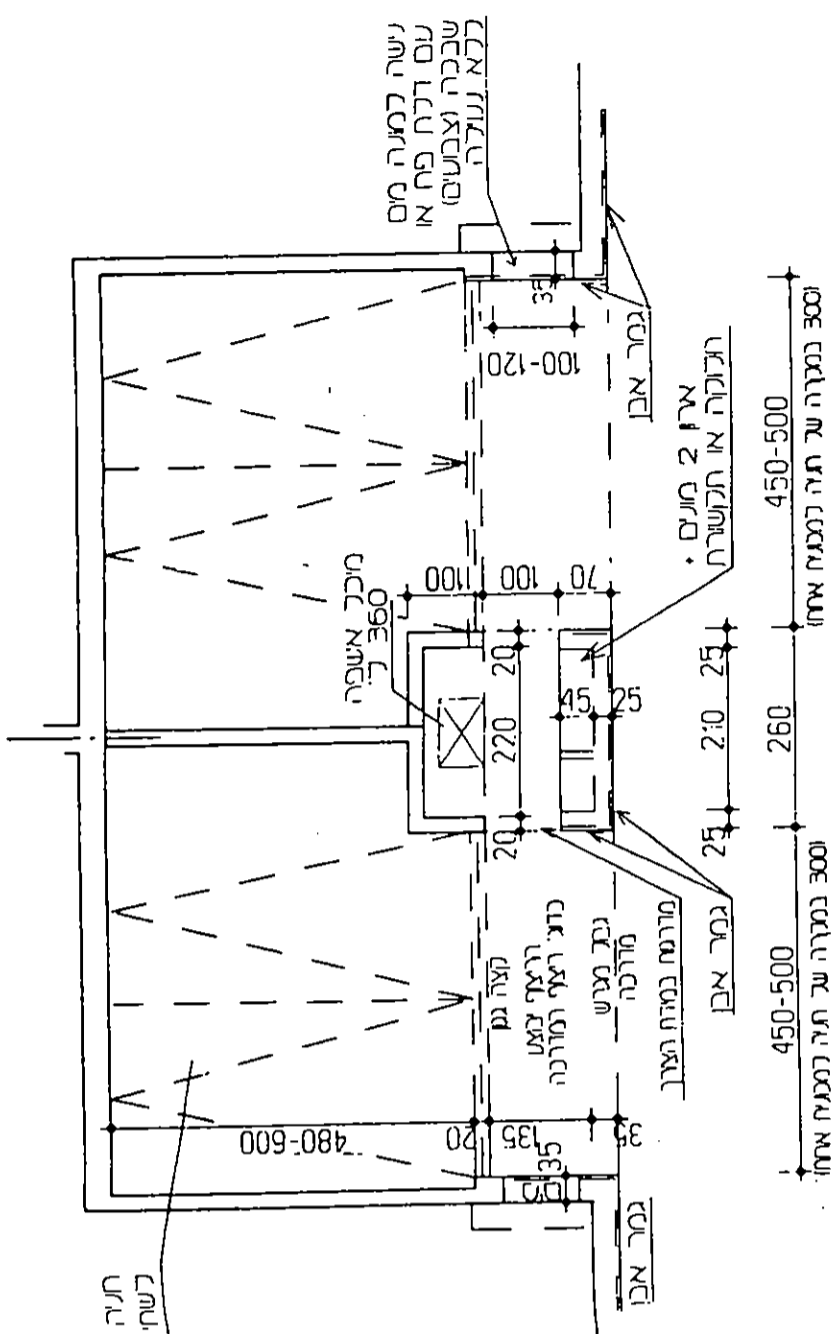
ב. קירות תומכים וקירות גדר - בחזית המגרש לרחוב ובין מגרשים
 במגרשים שמפלסם נמוך ממפלס הכביש, בגבול עם המדרכה למעט בכניסות, יבוצע קיר גדר או קיר תומך וגובהו יהיה מינימום 30 ס"מ מעל גובה המדרכה, ומעליו מעקה בטיחות בגובה הנדרש עפ"י התקן התקף ביום הבקשה להיתר בניה. גובה הקיר מעל פני קרקע סופית בתחום המגרש יהיה 6.0 מ' מקסימום. במגרשים שמפלסם גבוה ממפלס הכביש, בגבול עם המדרכה למעט בכניסות, יבוצע קיר תומך שגובהו המקסימלי בקו חזית הכביש יהיה 3.50 מ' פלוס מעקה בטיחות. במידה ויש לתמוך גובה רב יתר מ- 3.5 מ', הקיר יחולק למדרגות, כאשר המרחק האופקי המינימלי ביניהן יהיה 80 ס"מ, על מנת לאפשר מילוי אדמה ושתילת צמחיה.

בקירות אלו ישולבו נישות למוני מים, חשמל, תקשורת או למתקנים אחרים בהתאם לצורך. גובה הקיר המקיף את המתקן יהיה גבוה ב - 20 ס"מ מגובה המתקן.

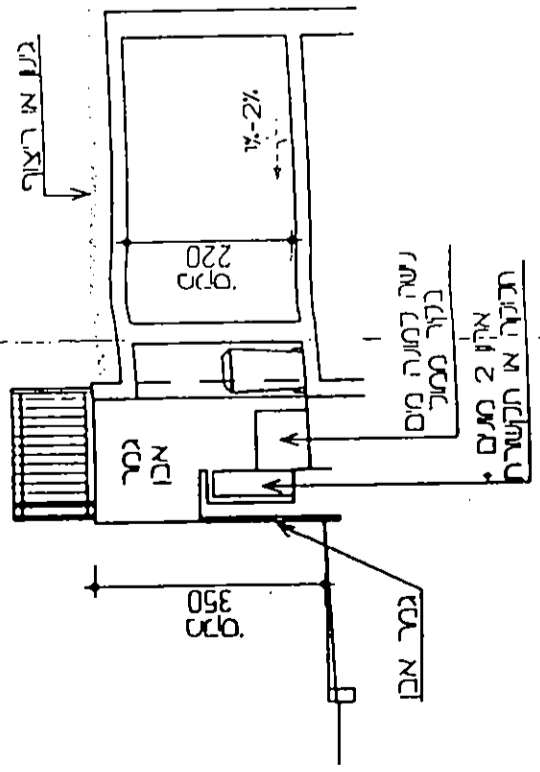
קירות תומך בין שני מגרשים שכנים יהיו בגובה מקסימלי של 6.0 מ', ובמקרה הצורך יבוצע זרוג של קירות התומך, כאשר המרחק האופקי המינימלי בין שתי מדרגות כנייל יהיה 80 ס"מ על מנת לאפשר מילוי אדמה ושתילת צמחיה.

- ג. מסלעות
מסלעות יותרו אך ורק בגבולות מגרשים שאינם גובלים ברחוב. במרווחים בין הסלעים תפוזר אדמת גן פוריה ומני המסלעה יגוננו.
- ד. מעקות בטיחות
מעקות בטיחות הפונים לרשות הציבור, יהיו מעקות דקורטיביים ממתכת, מגולוונים וצבועים בצבע עמיד. פרטי המעקות יצורפו לתכניות הפיתוח.
- 4.6 חדרי טרנספורמציה
חדרי טרנספורמציה ישולבו בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בשטחים המיועדים למבני ציבור משולבים בשצ"פ, ויתוכננו כחלק מהשצ"פ, ובהתאם להוראות המפורטות בפרק 3 - הוראות חשמל, לעיל.
- 4.7 מתקנים לאיסוף אשפה
מכולות אשפה תמוקמנה לכל שני מגרשים בגבול ביניהם ובתחום המגרש, מסוג ובכמות לפי הנחיות הרשות המקומית ובהתאם לפרט המחייב המצ"ב.
רצפת המתחם תהיה מבטון מוחלק או מרוצפת. סמוך למתחם האשפה ימוקם ברוז גן לשטיפה, וניקוי כמצוין בפרט המחייב המצ"ב. לא תותר נעילת מתחם האשפה, כך שתאפשר פינויה ע"י הרשות המקומית בכל עת.
- 4.8 פילרים לארונות מוני חשמל, בזק וטל"כ
המתקנים הנ"ל ישולבו בתפר שבין שני מגרשים שכנים, ויבוצעו לפי הפרט המחייב המצ"ב.
ארונות למתקנים נוספים ישולבו בקירות התומכים או בקירות הגדר, בנישות שיוכנו באופן מיוחד עבורם.
לא תותר נעילה או חסימה של ארונות המונים, כך שתאפשר קריאתם ע"י הגופים המתאימים בכל עת.
- 4.9 עודפי קרקע, שפך ואזורי חציבה
לא תותר שפיכת קרקע אל כיוון הוואדי ואל השצ"פים.
היה ותוך כדי עבודות העפר או בסיומן, ייווצרו עודפי חומר חציבה וחפירה אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש במגרש, יערמו או יפוזרו החומרים העודפים בתחומי האתר במידה ותכונותיהם יתאימו לדרישות המילוי שיוגדרו ע"י יועץ הקרקע, בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, ו/או יסולקו למקומות שפיכה מאושרים מחוץ לאתר.
אזורי חציבה בכבישים, וכבישים שבוטלו, יתוכננו לשיקום גנני, משולב בקירות ניקיון, כחלק מתכניות פיתוח הכביש.

תהיה למכונת אחת או לשתי מכונות כפי תדרוש



תכנית
קני"מ 1:100



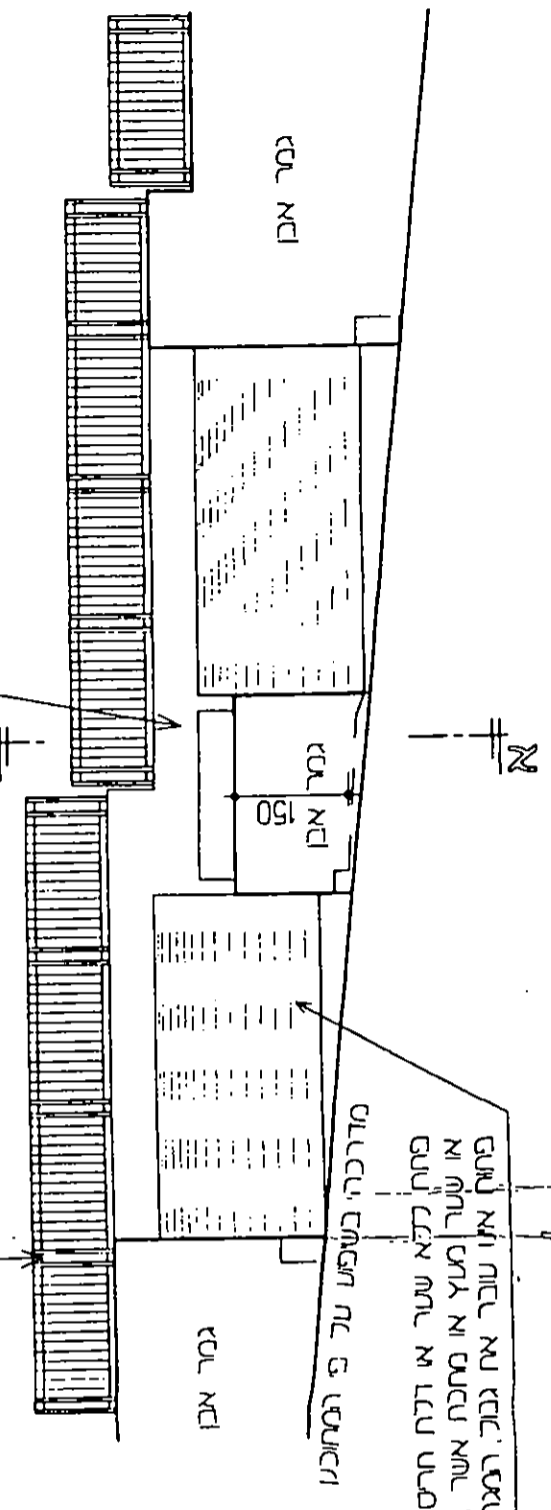
חתך א-א
קני"מ 1:100

הערה: אפשרות תהיה מקורה בפרגולה פחותה או תהיה לא מקורה

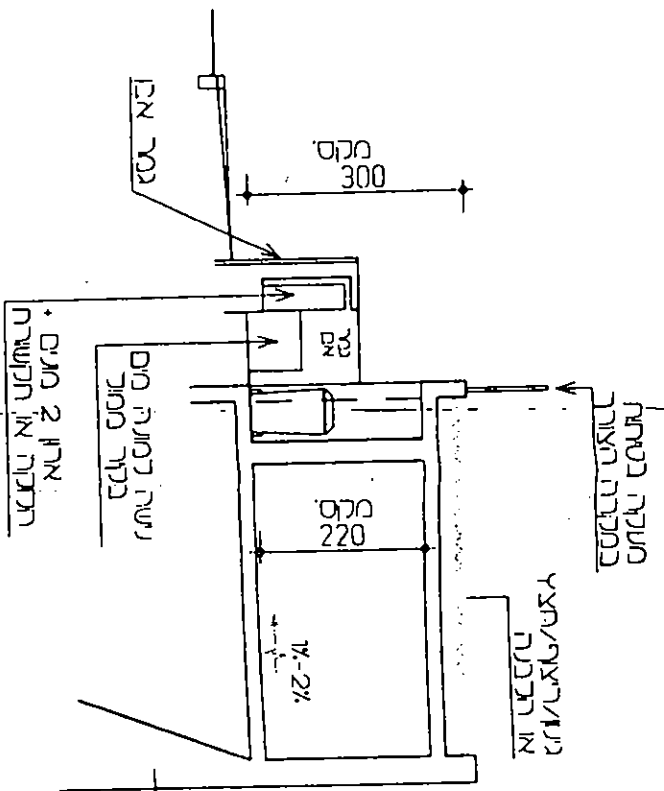
פרט מחייב:
 תהיה כשני מגרשים,
 מיקום פירדים ומכונות
 אשפה בין שני מגרשים
 גבוהים ממפלס הכביש
 אדמית - הרחבה קהילתית

גמר קיר מבנה תהיה ושאינו בגובה מגרשו יהיה טוח בחור או אבן

מקורה בסלוח מסתובב מגדומה וצבועה בצבע עמיד ועיצוב המעקה אהו מחיכוך



חזית
קני"מ 1:100

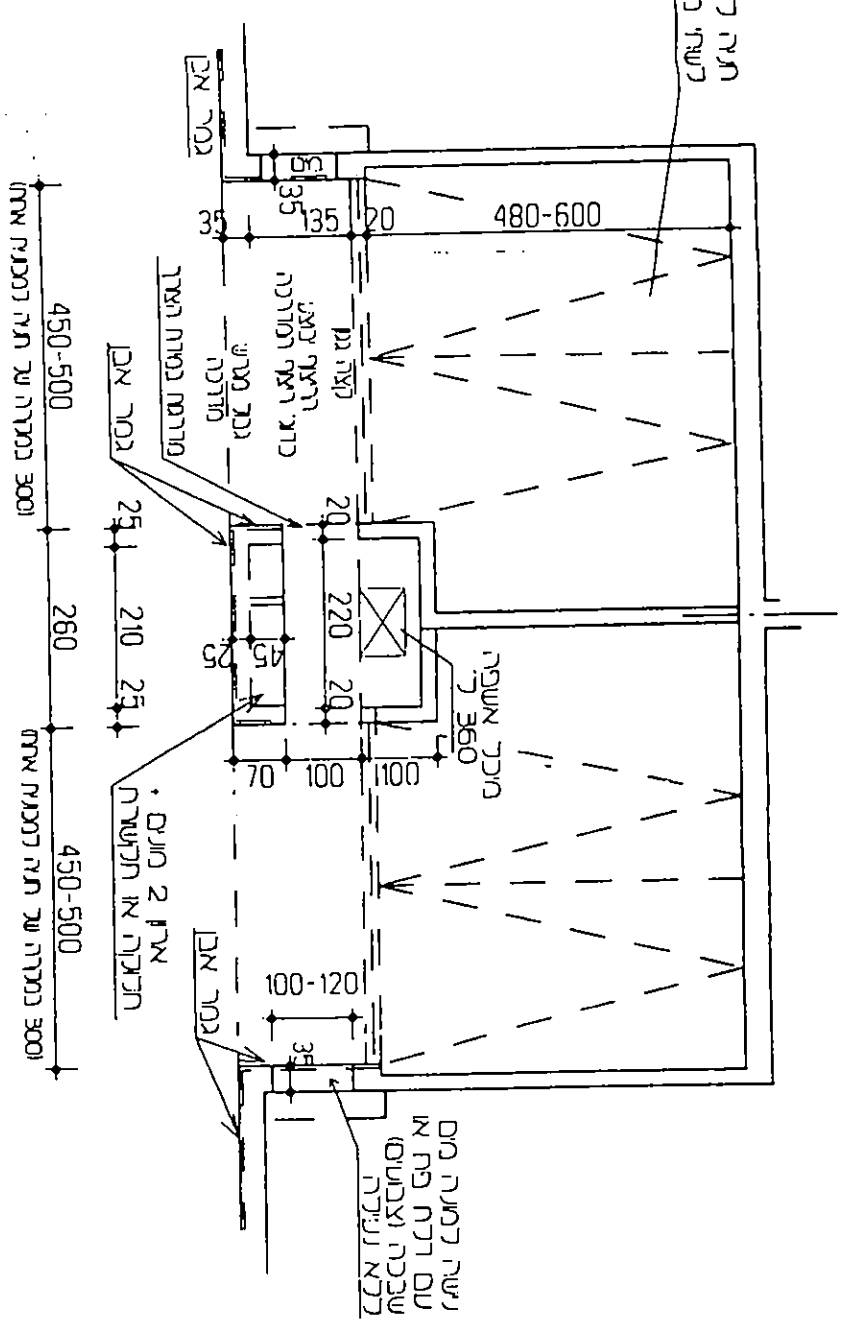


קיר חתך לפי הגורר
צדף חתכה פנימית/חיצונית

חניה נמוכה אחת או
לשתי מסלולים לפי הגדרות

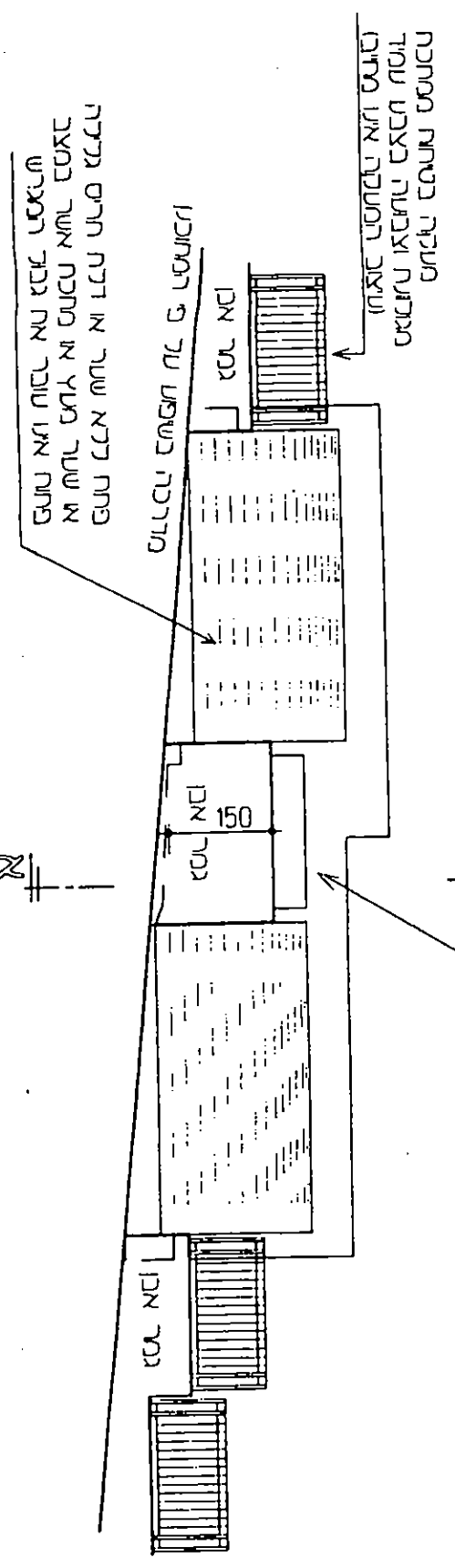
חתך א-א
קני"ם 1:100

הערות: אפשרות חניה מקורה בפרגולה פתוחה
או חניה לא מקורה



נשאר לומר חום
עם דלת פתוחה
שכבה יציבה
לכל נתיב

חבנית
קני"ם 1:100

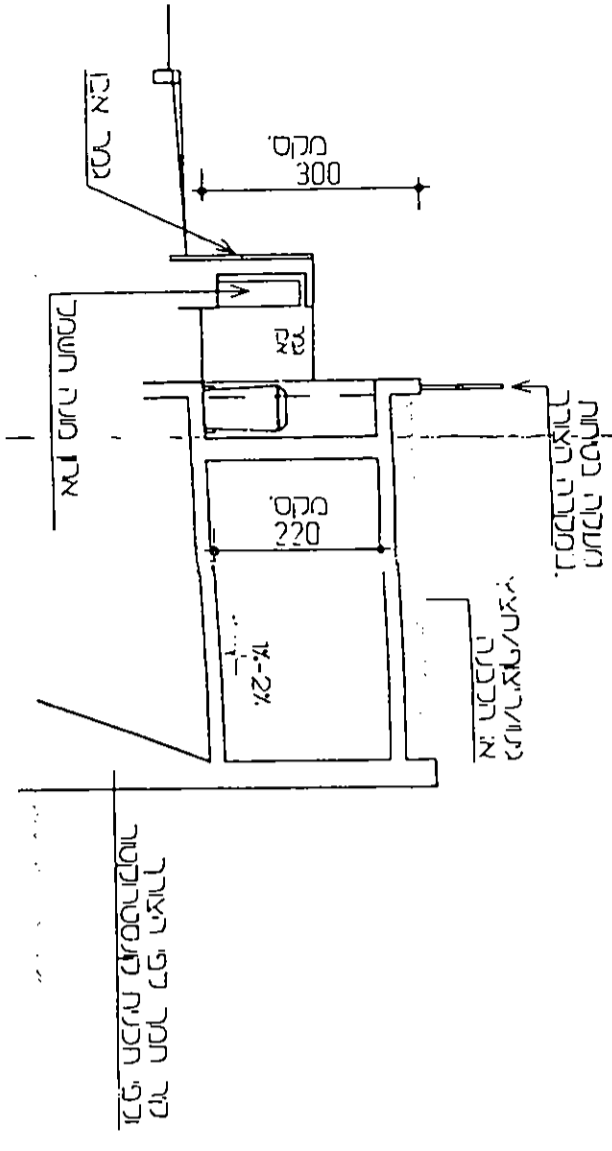


גמר קיר מבנה חניה
נשאני בגובה מרבי
יהיה עם ברוך או אפילו

פחה בללא שער או דלת חרים בלדה
או שער מוצק או מוכנס אשר במצב
פחות או שובר את גובה המצוי

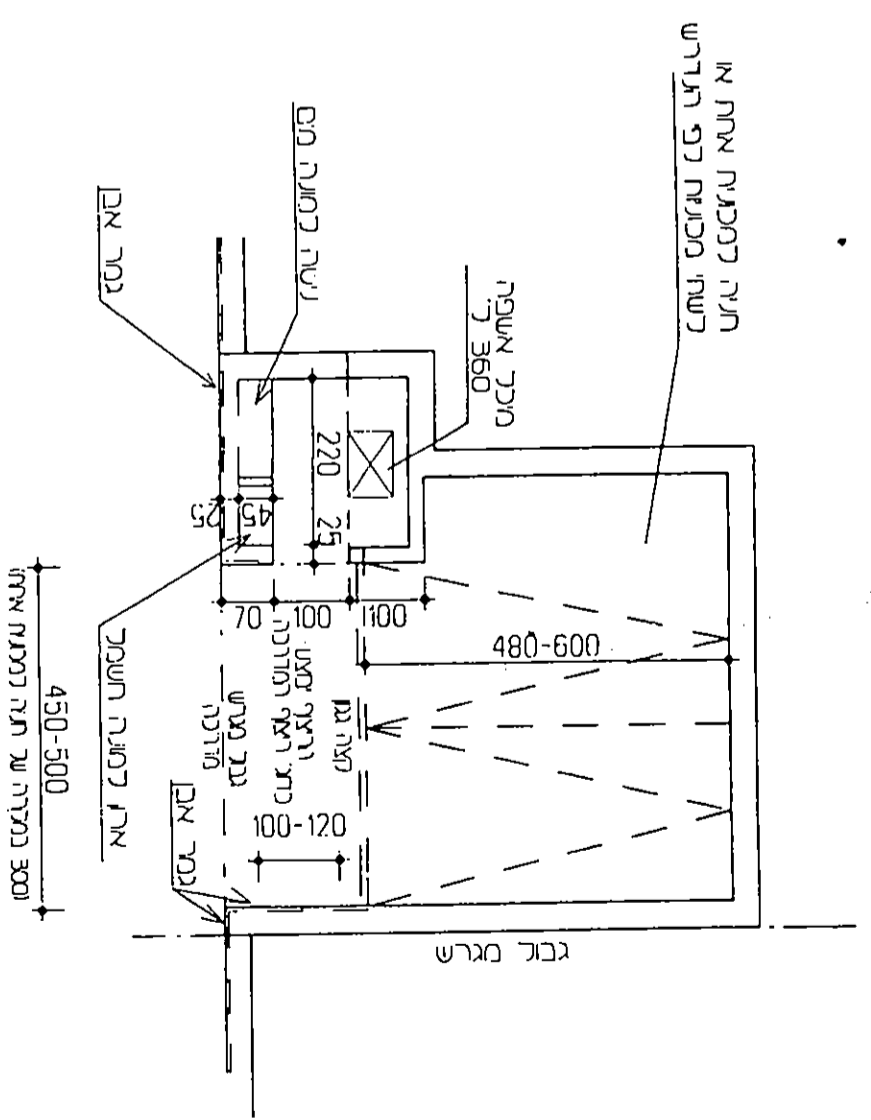
חזית
קני"ם 1:100

פרט מהי"פ:
חניה לשני מאגרימים,
מיקום פילריים ומכונות
אשפה בין שני מאגרימים
נמוכים ממפלס הכביש
אדמית - הרחבה קהילתית



חוקר א-א
קני"ם 1:100

ער: אפשרות חלה מקרה בפרטורה פחותה
או חלה לא מקורה

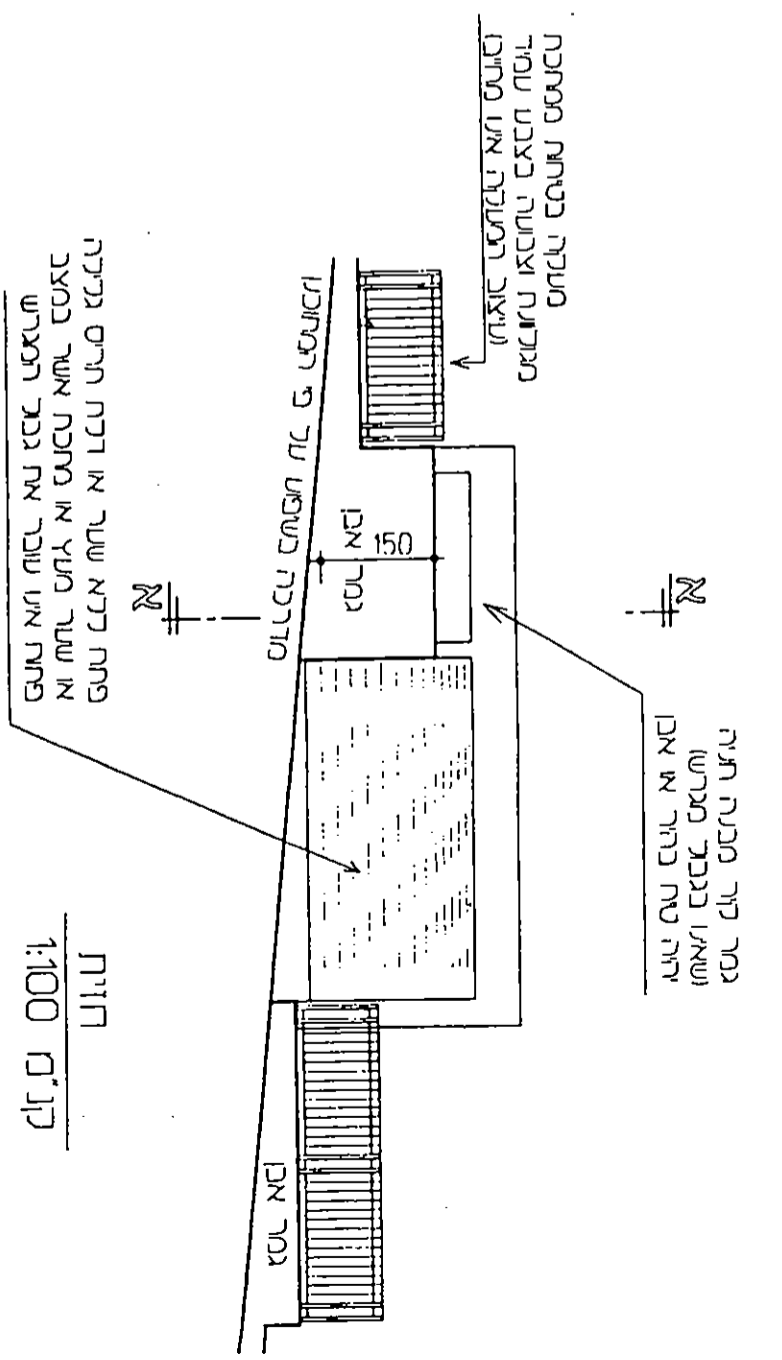


תכנית
קני"ם 1:100

פרט מחייב:

- חניה למגרש אחד,
- מיקום פילרים ומכונה
- אשפה במגרש נמוך
- ממפלס הכביש

אדריכלית - הרחבה קהילתית

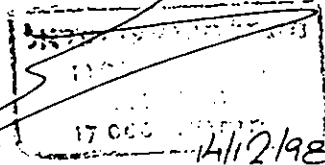


חזית
קני"ם 1:100

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית

זום התוכנית:

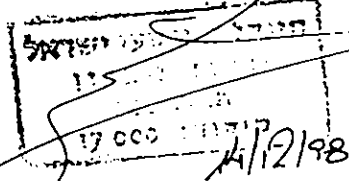


ד"ר אדמון

מתוצר אזורית מטה אשר
בלל מערבי

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית

על הקרקע:



רזיה גלבו, אדריכלית
רח' הספורט 6, חיפה

גוף התכנית:

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

13.12.98