

2007-165

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית נצרת

תוכנית מתאר מפורטת ג/11456 - שנוי יעוד קרקע

במתחם הר הקפיצה - נצרת

שנוי לג/4070 ולג/10699

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
 אישור תכנית מס' 11456/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תת"מ  
 ביום 9.5.06  
 סמנכ"ל לנהלון

יוזם התכנית: מ.מ.ר.: מחוז הצפון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורך תוכנית: אדריכל ערן מבל

הודעה על אישור תכנית מס' 11456  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5647  
 מיום 29.3.07

דצמבר 2006

תחום שיפוט מוניציפלי  
עיריית נצרת.

1. כללי

1.1 שם וחלות

התכנית תיקרא תכנית מתאר מפורטת ג/11456 - שינויי יעוד קרקע במתחם הר הקפיצה - נצרת שנוי לג/4070, ולג/10699 להלן תוכנית זו. היא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

1.2 מיקום

האתר ממוקם על כביש 60 במבואות נצרת מדרום, בצמוד להר הקפיצה.

1.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית מהווה שנוי לתכנית ג/4070, ולתכנית ג/10699. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו.

1.4 מסמכי התוכנית

- א. תקנון הכולל 20 עמודים - מחייב
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2,500 - מחייב
- ג. נספח בינוי:
  - מחייב, לאזור גן התעשייה, מגרש 108 (הוכן ע"י אדר' הרי ברנד)
  - מנחה - למגרשי מגורים (הוכן ע"י אדר' ערן מבל, בתוך חוברת ההוראות).
  - לגבי הבינוי באזור המלונאות ישאר תקף הנספח שלווה את ג/4070.
- ד. נספח נופי - מנחה (נספח נופי המלווה את התכנית ג/4070).
- ה. נספח תנועה - מסמך מחייב
- ו. טבלת הקצאה לחלקה 10 - בעמ' 21 מסמך מחייב.

1.5 שטח התוכנית

שטח תוכנית זו כ- 113.26 - דונם (מדוד גרפית).

מספר יח"ד

כ - 256 יח"ד.

1.6 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	16565	חלק מחלקה 1, 2, 6
גוש	16564	חלק מחלקות 8, 10, 13, 14, 18, 24, 28, 32, 34, 38

## 1.7 בעלי העניין

### 1.7.1 בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל  
חליל איברהים סאלם - נצרת  
חב' רמיר בע"מ  
ואחרים

### 1.7.2 יזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה,  
נצרת ילית, טל' 04-6558211, פקס 04-6523254.

### עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון,  
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704

## 1.8 הגדרות ומונחים

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שייכנסו  
לתקפם מזמן לזמן.

אזור מגורים א' (מצב קיים)	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מלונאות ונופש	שטח צבוע צהוב מותחם בהום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח חקלאי	שטח צבוע ירוק לבן לסירוגין
שטח פרטי פתוח מצב קיים	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח יער עפ"י תמ"א 22	שטח מרושת ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך גישה מוצעת	שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין
שטח לשרותי נופש וספורט - מצב קיים	שטח צבוע כתום מרושת בשחור
אזור לגן תעשייה	שטח צבוע סגול ירוק לסרוגין
דרך לביטול	פסים מקבילים באדום על רקע תשריט
שטח לשרותי רכב (מצב קיים)	שטח צבוע סגול ורוד עז
זכות מעבר	קווים שחורים מאונכים/אופקיים על רקע התשריט
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תחום שיפוט עיריית נצרת	קו כחול מרוסק ונקודה
מעבר לרכבל (מצב קיים)	אלכסונים לסרוגין בירוק וכתום
גבול גוש	קו ועליו משולשים בשחור
גבול חלקה רשומה ומספרה	עיגול וקו בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול	עיגול וקו ירוק מקווקו
גבול מגרש מוצע ומספרו	עיגול וקו שחור
מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול בדרך
קו בנין לדרך במטרים	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך
רוחב זכות הדרך במטרים	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')	
0.57	0.64	0.57	0.64	אזור הקלאי
-	-	5.40	6.11	אזור מגורים א'
22.71	25.72	4.92	5.57	אזור מגורים ב'
24.12	27.32	41.90	47.45	אזור תיירות, מלונאות ונופש
6.99	7.92	3.08	3.49	שטח ציבורי פתוח
2.27	2.57	3.91	4.43	שטח פרטי פתוח
24.57	27.83	25.40	28.77	דרך קיימת או מאושרת
5.88	6.66	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
1.13	1.28	-	-	דרך גישה
-	-	10.66	12.07	שטח לשרותי נופש וספורט
-	-	4.17	4.72	רכבל
11.78	13.34	--	--	גן תעשייה
100%	113.26	100%	113.26	סה"כ שטח תוכנית

2 מטרות התכנית

- א. הסדרת הכניסה למתחם מלונאות ומגורים מכביש 60.
- ב. שנוי ביעודי קרקע ממלונאות למגורים ולגן תעשייה.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות בהסכמת בעלים.
- ד. קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- ה. קביעת הוראות בניה הנוגעות לקו, גובה אחוזי בניה ומרווחי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני והנחיות בנוי.
- ז. קביעת הנחיות בדבר תשתיות, נוף ופיתוח שטח.

2.1 נתונים כמותיים עיקריים -

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	יח"ד/חדרים
מגורים ב'	31,224	10,408	256
מלונאות ונופש	32,652	10,884	545
גן תעשייה	15,741	22,678	--

כללי

לא יישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

3.1 רשימת התכליות

3.1.1 אזור מלונאות ונופש

שטח שנועד להקמת מלונות נופש, עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון מלונות, הכולל מבני ארוח, מסעדות, ברכת שהיה, מתקני ספורט ונופש, חנויות קמעונאיות לשמוש אורחי המלון, אולמות כנסים, שרותים לוגיסטיים להפעלת המלון וחניה.  
שטחי המסחר לא יעלו על 10% מזכויות הבניה הכוללות.  
מרתפים יישמשו כשטחי שרות למיקום מתקנים טכניים, אחסנה, מרחב מוגן, חניה.

3.1.2 גן תעשייה

במתחם זה יבנה בנין רב תכליתי המיועד לתעשיות עתירות ידע והשרותים התומכים בתעשייה זו.

3.1.3 שטח למגורים ב'

מיועד לבנית בתי מגורים משותפים במבנה "טורי" או מבנה "שטיח מדורג" תוך התחשבות מירבית בהפניה לנוף ובהתאמה לתואי השטח. בצפיפות של 10 יח"ד לדונם.

3.1.4 שטח פרטי פתוח

שטח שנועד לגינון בלבד, בשטח זה אסורה כל בניה וחניה.  
בשפ"פ הצמוד למגרש 105 ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות. לא יינתנו היתרי בניה על מגרשים סמוכים לשפ"פ ללא פיתוח בפועל של שטח פרטי פתוח.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח

נועד בעיקרו לגינון, כמלווה דרך, למתקני נופש ונוי, להעברת תשתיות, ולשמירת זכויות מעבר.

3.1.6 דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, מתקני רחוב, חניות ציבוריות, תחנות לתחבורה ציבורית. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.7 דרך גישה

תשמש לנגישות ליחידות הדיור במגרש 103. יותר מעבר תשתיות, מתקני רחוב, גינון מדרכות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.8 זכות מעבר

בתחום השטח החקלאי (חלקה מס' 1 בגוש 16565 בדרום מגרש 106), תשמר זכות למעבר הציבור.

3.2 זכויות ומגבלות בניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה לכל יעודי השטח

הערות	*2 קוי בנין במטרים			גובה		*3 % בניה / שטח מעל מפלס הכניסה			גודל מגרש מינימלי בדונם			
	אדורי	צדדי	קדמי	מ' קומות מירבי	מ' קומות מינימליות	סה"כ	מתחת מפלס כניסה לשירות	מפלים מעל מפלס הכניסה				
*5 10 יח"ד לדונם	5	(*2) 4	5	(*4) 16/14	מ' 4+	160%	45%	25%	15%	120%	1.0	מגורים ב'
20 הדר לדונם	5	5	5	17 מעל 0.0 -	*1 מ' 5+	160%	50%	25%	7* 15%	120%	3	מלונאות נופש
*6 2 מרתף - להניה תת-קרקעית	5	5	5	17	מ' 2+4	288%	50%	150%	20%	118%	13	גן תעשייה

- \*1 מ - מרתף. ניתן לבנות המרתף עד קו 0. ובלבד שלא יבלוט מעל פני קרקע טבעית או סופית.
- \*2 קו בנין צדדי 0 מתאפשר בבניה טורית לצד השכן ו-4 מ' לגבול המגרש.
- \*3 ניתן לנייד זכויות בניה שלא נוצלו מעל למפלס הכניסה למתחת המפלס.
- \*4 14 מ' בגג שטוח, 16.0 מ' בגג רעפים ימדד מגובה מפלס 0.00 ± עד לגובה סופי של הבנין. (גובה מפלס ה - 0.00 ±) מקסימלי יהיה 1.80 מ' מעל קו קרקע טבעית בכל נקודה בבנין.
- \*5 פרוט מס' יח"ד לכל מגרש בסעיף 3.3.3.2 עמ' 9
- \*6 גובה הבנין ימדד מפני מפלס 0.00 ±.
- \*7 יותר מעקה בגובה 3 מ' סביב הגג להסתרת ציוד. לפחות 15% או עפ" הנחיות סעיף 3.3.1.4, באשור ועדה מקומית.

משדך הפנימי  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

### 3.3 הוראות והנחיות ארכיטקטוניות

3.3.1 שטח למלונאות ונופש (מגרשים 104, 105, 106) השטחים הצבועים בצבע צהוב מותחם הום מיועדים למלונאות מסוג מלונות נופש.

#### 3.3.1.1 מידות המבנים

הבנין יפורק לאגפים במידות להלן:

אורכו של גוש במבנה לא יעלה על 40.0 מ'.  
עומק המבנה לא יעלה על 22.0 מ'.  
גובה המבנה לא יעלה על 17.0 מ' או 5 קומות.  
(כולל גג רעפים) מדוד ממפגש החזית הגבוהה עם הקרקע הטבעית.  
בחזית לאורך הדרך ההיקפית כביש מס' 1 במגרשים הפונים למורדות, גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות (כולל גג רעפים), ולא יעלה 12 מ' מעל פני המדרכה הצמודה.

#### 3.3.1.2 בניה במרווחים

לא תותר כל בניה במרווחים הצדדיים והאחורי למעט המרווח בקו בנין קדמי שתשמש לכניסות, גינות, פרגולות מעץ או מתכת מעל עמודים מאבן בחתך 60/60 ס"מ וריצוף עד קו הרחוב.

מרווח שבקו בבנין הצדדי מיועד לאפשר תצפית נופית להולכי רגל. תיאסר בניית קירות ונטיעות צמחיה מסתירה.

#### 3.3.1.3 גג הבנין

יותר גג רעפים מחופה רעפים חרס, פה נחושת או אלומיניום בגוון ירוק. יותר גג שטוח מרוצף באבן.  
בשני סוגי גגות נדרשת בקומה העליונה נסיגה היקפית של 2.50 מ' ויצירת אכסדרה לאורך החזיתות - מרפסת פתוחה.  
גג במבנה קל יחבר את אזור הכניסה לחניית הרכב בחזית הבנין.  
קימרונות, כיפות, פירמידות מקומיות בציפוי אבן או מתכת יותרו עפ"י אישור מוקדם של מהנדס העיר.

#### 3.3.1.4 חניה

תנאי להוצאת היתר בנייה, הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות החוק. החנייה תהיה בתחום המגרש,  
הקמת קומות חניה-לא תהיה סיבה לשינוי והקלה במימדי הגושים - קומת החניה תהיה תת-קרקעית ומתחת למפלס הקרקע הטבעי.



השטח הצבוע בצבע סגול וירוק לסירוגין מיועד לגן תעשייה.

### 3.3.2.1 הרכב נפחי המבנה

מבנה גן התעשייה יורכב מאגפים בממדים של עד כ-45 מ' על 25 מ'. יותר היבור בין האגפים ובלבד שיישמרו הממדים הנ"ל ע"י נסיגות בהזית. יותר קירוי החלל בין האגפים ע"י גשרים מבונים או קירור הלל האטריום המרכזי. העמדת האגפים תהיה עם ציר ראשי צפון - דרום, תוך שמירה על נוף לכיוון העמק והר קפיצה. הזיתות המבנים יהיו מאבן, בטון טרום עם מלט לבן זכוכית ומתכת. לא יותר שימוש בטיח.

### 3.3.2.2 בניה במרווחים

לא תותר כל בניה במרווח בקו בניין הקדמי שתשמש לכניסות, גינות, פרגולות מעץ או מתכת, מעל עמודים מאבן או מבטון טרום עם מלט לבן וריצוף עד קו רחוב.

### 3.3.2.3 גג הבנין

יותר גג שטוח מרוצף לשימוש עובדי הבנין ואורחים וכן להעמדת ציוד טכני מאחורי מעקה בגובה עד 3.0 מ'. קמרונות, כיפות, פירמידות, מקומיות בציפוי אבן או מתכת יותרו עפ"י אישור מוקדם של מהנדס העיר.

### 3.3.2.4 הניה

החניות יהיו תת קרקעיות ובתחום המרווחים בקווי הבנין בהתאם לתקן החניה הארצי. הקמת קומת הניה ולא תהווה סיבה לשינוי והקלה במימדי הגושים. מערכות טכניות כגון הדרי שנאים ומרכז אנרגיה ומערכות תפעוליות כגון פינוי אשפה, פריקה וטעינה יהיו במרתף החניה העליון.

### 3.3.3 שטח למגורים ב' (במגרשים 100, 101, 102, 103, 110, 112)

שטח צבוע בתשריט בצבע תכלת - בתים במבנה טורי או שטיח מדורג תוך התחשבות בפני השטח ובהפניה לנוף.

#### 3.3.3.1 מספר יחידות דיור לפי מגרשים

100	-	88	יה"ד
101	-	32	יה"ד
102	-	18	יה"ד
103	-	58	יה"ד
110	-	29	יה"ד
112	-	31	יה"ד
סה"כ	-	256	יה"ד

#### 3.3.3.2 גובה בנין

גובה הבנין המרבי בגגות שטוחים יהיה 14 מ' מגובה המפלס  $\pm 0.00$  עד לגובה הסופי של הבנין.  
גובה הבנין המרבי בגגות משופעים יהיה 16 מ' מפני מפלס  $\pm 0.00$  (כולל גג רעפים).  
גובה מפלס ה -  $\pm 0.00$  יקבע עד 1.80 מ' (מסד) מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבנין בקרקע טבעית.

תותר בניית קומת מסד רק לבניית הניון מבונה.  
קומת עמודים פתוחה, לא תותר גם לא במסגרת שטחי הבניה המותרים.  
גגות משופעים יחופו ברעפי הרס ושיפוע הגג לא יעלה על 50%.  
גגות הרעפים יבוצעו כחלק מתפישה עיצובית כוללת. לא תותר בנית גגות רעפים חלקיים או "קישוטי רעפים".

#### 3.3.4 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המקלט לשביעות רצון נציגי הג"א המוסמכים.

#### 3.3.5 הוראות הבניה ועמידה בתקנים

בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.  
מהנדס הועדה יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון הבדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאי במקום.  
תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיה תנאי למתן אישורי אכלוס.  
התחייבות מבקש היתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

4.1 תכנית בינוי

לכל מבנן שנקבע בתכנית זו תוכן תוכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:250 או 1:500 שתאושר ע"י הועדה היקומית. כל היתר בניה יותנה בתיאום תכנית בינוי זו. נספח הנחיות בינוי שבתוכנית זו. מש הנחיה כללית לתכניות בינוי כנ"ל שיכללו בפרטים עפ"י המפורט בסעיפים 4.1.1-4.10.

**מבנן** - מבנן יוגדר בתכנית בינוי כיחידת קרקע המיועדת בתכנית זו לאזור שימוש אחיד ומוקפת גבולות, דרכים ו/או אזורי שימוש אחרים. מבנן יכול להיות גם בבינוי בשני צידי רחוב, ויכלול גם הדרכים ושטחי הציבור הצמודים. גבולות המבנן יאושרו ע"י הועדה המקומית, פיתוח מבנן יכול את הדרכים ושטחי הציבור הכלולים בו.

- 4.1.1 קביעת חלוקת מבנן למגרשי בניה לפי הוראות תכנית זו.
- 4.1.2 קביעת בינוי להצבת כל גושי הבנינים במגרשים, כולל התכים לאורך ובניצב לדרכים.
- 4.1.3 קביעת מפלסי פיתוח הדרכים הפנימיות, ההניה, ומפלס 0- (ק"ק) של הבנינים, ומיקום מערכות תשתית עילית ותת-קרקעית ומתקני הנדסה ואצירת אשפה. שבילי גישה ומדרגות, הניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות. תוואי וגובהי פתרונות הניקוז.
- 4.1.4 קביעת שטחי גינון, אפיון צמחיה, מיקום קירות תומכים, מסלעות, חומות וגדרות, מתקני משהק ריהוט גן, ריהוט רחוב.
- 4.1.5 תצורה תכנית נטיעות של עצים צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עירונית. תכניות אלו יתואמו בין המגרשים השונים עם מח' הזות העיר ליצירת חזית אחידה לרחוב.
- 4.1.6 קביעת חומרי בניה ופרטים אופייניים אחידים למבנן, כולל עיצוב גגות, בליטות ופתחים. הגשת תכנית בינוי לביצוע כאמור לעיל ואישורה, תהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 4.1.7 תנאי להוצאת היתר בנייה למגרשים הגובלים עם שפ"פ, פיתוח בפועל של השפ"פ.

4.2 תנאים לפיתוח ותעודת גמר

- 4.2.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית
- כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בניית הבנין לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 4.2.2 חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של אתר הבניה ולפנות את פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר.

#### 4.2.3 אנטנות רדיו טלויזיה, 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 מהנדס הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי הימום בחזית הבנינים.

#### 4.2.4 צנרת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טלויזיה וגז

לא תועבר על הקירות החיצוניים של המבנה, הצנרת תהיה מוסתרת ותת קרקעית.

#### 4.2.5 ניקוז מי גשם

צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

#### 4.2.6 כיסוי זורי כביסה

במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה מחומרים עמידים שיותאמו לחמרי הבניה של החזית כולה. הפרטים יופיעו בבקשה להיתר בניה. תאסר הקמת מתקני תליית הכביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי או יצוק (פח מהורר מגלוון וצבוע, GRC או פריקסט בטון ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב

#### 4.2.7 עיצוב גגות

הגגות העליונים של הבתים יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב והסתרת המתקנים על הגג: מערכות סולריות, ת. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. ניתן להצמיד חלק מהגג העליון כשטח פרטי לדירות שמתחתיו על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד בתנאי שההרחבה תהיה קשורה ליחידה שמתחתיה בקשר פנימי. בבתים יבנה גג רעפים יבנה הגג כשלם, חלק מתפיסה עיצובית כוללת. לא יותרו קטעי גג חלקיים או "קישוטי רעפים". הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו תכנית הגג, מתקניו והמסתורים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

#### 4.2.8 תכנון ופיתוח המגרש

לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח של המגרש בקנ"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים והזיתות כלפי הרחוב של המגרש וכלפי מעברים ציבוריים ושצ"פים הגובלים במגרש. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פתוח הצר וקירות תומכים בגבול המגרש ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי השמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הומריהם, צבעם ודוגמתם.

יסומנו הניות וכן ינתן מפרט בנושא זה. כמו כן, תוכן תוכנית לשיקום מדרונות הפירה, הציבה ומילוי כולל תכנון צמחיה.

#### 4.2.9 ציפוי חוץ

כל המבנים יחופו בציפוי קשית, לפחות 75% אבן ו - 25% בציפוי עמיד אחר בחזיתות. בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות הומרי ציפוי חוץ של המבנה וגוון הציפוי לאחר אישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צנרת כלשהי ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פרוט מתאים (חומר וצורה).

#### 4.2.10 שילוט

כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.  
זאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים.  
לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המוניציפאלית, אשר תקבע מיקומם וגודלם.

#### 4.2.11 הרחבות בעתיד

כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה - כפתרון אחיד להרחבות בעתיד. לא תותר כל הרחבה שלא לפי תוכניות אלו.

#### 4.2.12 מזוג אויר

בכל הדירות יתוכננו ויוכנו למ"א ע"י מזגנים מפוצלים. תכנון המבנים יכלול גומחות או מסתורים להצבת היחידות החיצוניות בצורה נאותה. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר היצוני של המבנים. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספה.

#### 4.2.13 קוי מים וכיוב בתוך המגרשים

היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וכיוב בתחום קוי הבנין במגרשי הבניה.

#### 4.2.14 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים

תשמר זכות גישה לאחזקת קוי מים, כיוב, ניקוז וכל קוי תשתית ציבורית. בעל המגרש יאפשר לעירייה גישה לאחזקת התשתיות בכל זמן.

#### 4.2.15 גנון והשקיה

תכנון פתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רוחב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 10 מ'. לכל יחידת דיור חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד (קוטר גזעו 2") בתחום השטח הפרטי. מערכת ההשקיה בשטחים ציבוריים ומשותפים תתוכנן בתאום עם מחלקת הגינון של הרשות המקומית ובאישורה. עבור כל בנין או מבנן בו שטח המגרש אינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים,

החניה וכו') והוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למהלקת מהנדס העיר תכנית גנון והשקיה לבצוע. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית המבנה.

#### 4.2.16 תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, השמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שקום המדרונות המלוי וההציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.

#### 4.2.17 עיצוב הרחוב

יש לרכז את מערכות התשתית בקירות התומכים במקבצים שיכללו "פילרים" של השמל, בזק, גומחות לגז, לעגלות אשפה וכו', בחצר סגורה המשולבת בקירות הגדר ו/או קירות תומכים.

#### 4.3 הפקעה לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 בפרק ה', וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 4.4 חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לתשריט והחלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט זה. יזם התכנית יכין על השבנו תכנית לצרכי רישום עפ"י תשריט זה. תותר חלוקה של מגרשים ביעודי מגורים ב' לפי תכנית חלוקה ובינוי שתאושר ע"י הועדה.

#### 4.5 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 4.6 הוראות הג"א

לא יוצא היתר למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 4.7 עתיקות

עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח, 1978.

#### 4.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

#### 4.9 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### 5 שרותים ותשתיות

#### 5.1 כללי

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבור בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

#### 5.1.1 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביצוע קווי המים בתוך המגרשים יהיה על ידי ועל השבון חוכרי הקרקע. לחצי הרשת העירונית תספיק לארבע קומות בלבד. אספקת המים לקומות העליונות מעל לארבע הראשונות תהיה על ידי מערכת הגברה שתהיה חלק מהמערכת הפנימית של הבניין ותהיה ע"ה ובאחריות חוכרי הקרקע. דרישות שירותי הכבאות לצורכי כיבוי אש כגון מתזים ו/או ספיקות גבוהות יטופלו במסגרת המגרש על ידי ועל השבון חוכרי הקרקע.

#### 5.1.2 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע על ידי ועל השבון חוכרי הקרקע. המערכת תחובר למערכת הביוב העירונית אשר תוקם על ידי יוזם התכנית. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

### 5.1.3 זכויות מעבר

יותר מעבר קווי מים, ביוב וניקוז בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבנייה. בעלי המגרשים יאפשרו נגישות להתקנה וטיפול בקווים.

### 5.1.4 ניקוז מי גשם

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תכנית ניקוז המגרש תוגש לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר, כאשר מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים מלבד מקרים מיוחדים, בהם הם יועברו בצנרת תת קרקעית דרך מגרש תחתון בתחום קוי הבנין. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות אלא בצנורות מי גשם.

### 5.1.5 סילוק אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס העיר.

### 5.1.6 חשמל, טלפון ותקשורת

מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא:  
רשת חשמל מתה גבוה תהיה תת קרקעית. תחנות הטרנס' יהיו פנימיות. רשת המתה הנמוך, רשת תאורת הרחוב וקוי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים, רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.  
רשת התקשורת – תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבל

## 5.2 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה – "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבניה. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.  
לא יותר לתכנון יותר מ- 7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ- 5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד בין איי הגיבון.  
בכל איי הגיבון ינטע עץ בכיר אחד.  
\* לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב או בשצ"פ תשמר "ערוגת גבון" ברחוב של 1.0 מ'. לכל מגרש מגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מקס' של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד מהנדס הועדה רשאי לאשר בצוע שתי כניסות לרכב כנ"ל.  
כל החניות יהיו בתחום המגרשים.  
תותר חניה תת קרקעית בכל המגרשים.



לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, מחוץ למבני המגורים. למעט:  
 \* במגרשים של בניה רוויה יבנו חניות מקורות, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הנהיגם לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המגרש. ארונות השמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך.

## 5.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט 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 60 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.  
 בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'.  
 כל קווי החשמל יבוצעו ברשת תת קרקעית.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות להגברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט  
 ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנהיגות עם חברת חשמל.

## 5.5 תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות יוקמו בהדרים המיועדים לכך.  
 הקמת חדרי טרנספורמציה תותר בתוך מבנים ו/או מרווחים, קדמיים צדדיים ואחריים, בשטחים שהוקצו לצרכי ציבור מכה תוכנית זו.  
 מיקום מדויק של תחנות טרנספורמציה בתוך שטחים ציבוריים יתואם במשותף בין חברת חשמל ומהנדס הועדה המקומית.

## 6.1 תוכנית נוף ופיתוח

תוכנית נוף ופיתוח של כל יחידת תכנון שתוכן בשיתוף אדריכל נוף תוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים למתחמי מגורים, מסחר, ומלונאות... התוכנית תהיה בקנ"מ של 1:250 או 1:100 ותכלול את כל הקירות, הגדרות השערים והמעקות, את המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גובהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק. התוכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים, הומרים ואופי עיצובי.

כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו התכנים אופייניים של המגרשים, הזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים המדרכות, ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.

## 6.2 בשטחים הציבוריים

בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

## 6.3 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במקביל להתקדמות הבניה במתחמים.

## 6.4 גיבון - צמחיה והשקיה

עבור כל מבנן תוגש תוכנית גיבון, צמחיה והשקיה. אישור מהנדס העיר לתוכנית הינו תנאי למתן היתר בנית המבנן.

## \* תכנית צמחיה

תכנית הצמחיה תהווה השלמה לפיתוח ותכיל צמחים להדגשת פינות, עצים לצל באיזורי ישיבה ומתקנים, עצים עם פריחה משמעותית להדגשת רהובות, כניסות, או תוואים של שבילים.

התכנית תכלול רשימת צמחיה מפורטת. הצמחים יהיו תואמים את האקלים הקיים באזור, יהיו עמידים ודורשי אחזקה מועטה, יהיו מוונים ויכללו צמחים ירוקי עד עם נשירים, בעלי עלווה בגוונים שונים ובמרקמים שונים.

## \* תכנית השקיה

יתוכנן ראש מערכת נפרד לשפ"פים ולשצ"פים הנמצאים בתחום המבנן. ערוגות שייווצרו תוך דירוג קירות כלפי שטחים ציבוריים והנמצאות במפלס הנמוך ממפלס החצר הפרטית, יתוכננו כחלק מהמערכת הציבורית ויטופלו בהתאם בתכנית ההשקיה.

א. מבני, מיכלי ופחי אשפה

טרם תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מתאימות ממח' רישוי עסקים ביחס לטיב, סוג, כמות וגודל המתקנים.  
אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הרחוב במידה וימוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פה צבועה. מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.

ב. מיכלי גז

מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

ג. מיכלי דלק

יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

6.6 תשתיות

תשתיות מרכזיות להשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בקיר תומך, בניצב לרחוב תוך הבטחת נגישות לאנשי שירות, או במבואה למבנה.

6.7 הפרשי גבהים

רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים מדרכות וגינון.

א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור יתמכו ע"י קירות מאבן מסותתת בעיבוד טובה או טלטיש. קירות תמך בין בנינים וקירות מתחת לפני הכביש יבוצעו באבן לקט.

ב. לאורך כבישים הקירות יבנו כך שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני קיר יהיו אופקיים).

ג. בחזית כל הקירות הגבוהים מ- 2.0 מ' ופונים לכבישים או לשצ"פים תוקם ערוגה בתוך שטח המגרש ברוחב 2.0 מ' ובהם נטיעות של שיחים ועצים מבוגרים כל 10 מ'.

ד. קיר מאבן מסותתת יהיה בעיבוד טובה. קופינג ראש קיר יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ או לחילופין שקוע מאחורי אבן בחזית של קיר.

ה. קירות מאבן לקט יוקמו בין חצרות ובשצ"פים. המישקים בין האבנים יהיו בעומק כ- 2 ס"מ וברוחב בין 1-3 ס"מ. כמות האבן למ"ר לא תעלה על 10 אבנים.

במקומות שיוהלט על שימוש במסלעות ישולבו בה כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 75/160 ובגובה 60 ס"מ.  
המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח. (לא מחציבה).  
לא תורשה מסלעה בשפוע הגדול מ- 1 ל- 1.5. באשור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקע יותר לבצע גם שפוע של 1:1.

#### 6.8 מעקות, גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים באישור הועדה לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשים שבהם תותר גדר רשת מרותכת ומגולבנת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.

#### 6.9 פינוי עודפי עפר

עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבניה והפיתוח יפונו לאתר שיוקצה לכך ע"י מהנדס העיר.

התימות:

יום התכנית:

תאריך \_\_\_\_\_

בעל הקרקע:

תאריך \_\_\_\_\_

עורך התכנית:

29.1.07  
מביל  
תאריך  
ארכיון  
51-226  
טבעון  
04-98

עדכון: דצמבר 2006

**נספח**  
**טבלת הקצאה – חלקה 10 בגוש 16564**

מגב מונע עפ"י תב"ע /ג 11456		מגב קיים עפ"י תב"ע /ג 4070	
במ"ר	מס' מגרש	מ"ר	בעלים
2,287	103	7,886	מ.מ.י
1,256	102		55.71
3,762	+101	6,270	44.29
604	שפ"פ		פרטיים
4,440	דרך	379	דרך
2,186	שפ"פ		
14,535		14,535	סה"כ

תאריך: 4/12/06

חתימת בעלי הקרקע: [חתימה]

**בדד רוק, עו"ד**  
מ.ר. 31700  
מס' 2002  
מס' 2002  
מס' 2002  
מס' 2002  
מס' 2002

רמ"ד נערת פנימי  
ת.פ. 8-068569-51