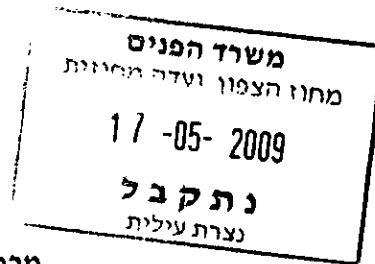


מרץ 2009

מחוז הצפון



מרחב תיכנון מקומי: חבל אשר  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מטה אשר

שם היישוב: אדמית

- פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/16251 שינוי תכנון דרום הרחבת אדמית
- 1.2 מקום התכנית: במערב קיבוץ אדמית, על מורדות קצה שלוחת ההר, עליו יושב קיבוץ אדמית.  
בין קווי אורך:  $X = 219.125 ; 220.625$   
ובין קווי רוחב:  $Y = 775.625 ; 776.375$

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19786		9,11
18219		15,18,19

1.3 שטח התכנית: 44.32 דונם לפי שיטת מדידה ממוחשבת מתאריך 26.11.08

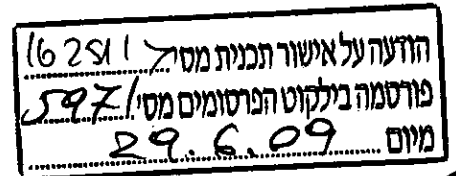
1.4 מספר יחידות דיור: 14 יח"ד

1.5 בעלי עניין: בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית, טל': 04-6558211, פקס: 04-6461358

יזם התכנית: קיבוץ אדמית  
ד.נ. גליל מערבי 22875  
טלפון: 04-9859111 פקס: 04-9859104

מגיש התכנית: קיבוץ אדמית  
ד.נ. גליל מערבי 22875  
טלפון: 04-9859111 פקס: 04-9859104

עורך התכנית: "טל אל אדריכלים", מצפה טל אל ד.נ. אשרת 25167  
טלפון: 04-9968818 פקס: 04-9996244



1.6 יחס לתכנית אחרות:

תמ"א 35 - התכנית תואמת להוראות תמ"א 35.

תמ"מ 2/9 - התכנית תואמת להוראות תמ"מ 2/9.

תמ"א 34/ב/4 - התכנית כפופה להוראות תמ"א 34/ב/4.

תכנית מתאר מפורטת ג/10582: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/10582 בתוקף.

במקרה ותיווצר סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, תכנית זו תהא עדיפה.

ג/11043 - התכנית לא חלה במקום.



- 1.7 **מסמכי התכנית:**
- א. הוראות לתכנית (תקנון) בן 15 עמודים-מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנה מידה 1:1250-מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי בקנה מידה 1:250, 1:500 – מסמך מחייב בנושאים הבאים: גבהי מבנים, קירות תומכים ומאפייני פיתוח השטח. כולל גליון אחד של תשריט.  
 ד. נספח תנועה בקנה מידה 1:500-מסמך מחייב. כולל גליון אחד של תשריט.  
 ה. נספח נופי בקנה מידה 1:500 – מסמך מנחה. כולל תקנון ושני גליונות של תשריטים.

1.8 **תאריך הכנת התכנית:**

מצב	תאריך
הכנה	24.05.05
עידכון 1	08.01.06
עידכון 2	25.01.06
עידכון 3	21.03.06
עידכון 4	12.10.06
עידכון 5	13.12.06
עידכון 6	23.07.07
עידכון 7	26.11.08
עידכון 8	10.03.09

- 1.9 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התיכנון והבנייה.

1.10 **באור סימני התשריט:**

פירוש הציון	ציונים בתשריט
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו תכלת עבה מקוטע	גבול תכנית קיימת/ מאושרת
צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבוע פסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסרוגין	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ
צבוע פסים בצבע ירוק ואדום לסרוגין	דרך להולכי רגל
צבוע פסים אלכסוניים בצבע צהוב	שטח לתיכנון בעתיד
צבוע כתום	מגורים א'
צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
תכסית בקווים אלכסוניים דקים בצבע אדום	דרך לביטול
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע צדדי של עיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
קו עם משולשים לאורכו	גבול גוש
קו בצבע ירוק	גבול חלקה
ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה
קו שחור	גבול מגרש מוצע
ספרה בצבע שחור מוקפת עיגול בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו שחור מרוסק מצולב בקו גלי קצר	גבול מגרש מאושר לביטול
ספרה בצבע שחור מוקפת עיגול בצבע שחור חצוי בקו אלכסוני	מספר מגרש מאושר לביטול

1.11 טבלת שטחים :

מס'	ייעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח ברוטו בדונמים	אחוז מהשטח הכללי, %	שטח ברוטו בדונמים	אחוז מהשטח הכללי, %
1	שטח ציבורי פתוח	8.86	19.99	14.09	31.80
2	דרך מוצעת או הרחבת דרך	-	-	3.07	6.93
3	שטח לבנייני ציבור משולב בשצ"פ	2.55	5.75	4.97	11.21
4	דרך להולכי רגל	0.73	1.65	0.23	0.52
5	שטח לתיכנון בעתיד	17.36	39.17	6.06	13.67
6	מגורים א'	7.09	16.00	8.47	19.11
7	דרך קיימת או מאושרת	7.73	17.44	7.43	16.76
	סה"כ	44.32	100.00	44.32	100.00

הערה : מספרי המגרשים מתייחסים למצב מוצע

1.12 טבלת שטחי מגרשי מגורים :

מצב מוצע	
שטח מגרש, במ"ר	מספר מגרש
722.14	187
606.93	188
600.00	189
600.00	190
600.00	191
600.00	192
600.00	193
595.25	194
592.25	195
592.25	196
592.25	197
592.25	198
592.25	199
592.25	200

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרות התכנית
- א. שינוי הקטע הדרומי של הרחבה המאושרת לישוב הכולל 14 מגרשי מגורים (200-187) על מנת לאפשר גישה פיזית סבירה למגרשים האלה מדרך הביטחון.
- ב. הנמכת גובה הבניה בשטח למבני ציבור משולב בשצ"פ ובאזור המגורים.
- ג. הסדרת כביש בטחון בחלק דרום-מערבי.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית:
- א. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד הקרקע.
- ב. קביעת הוראות בנייה-קביעת צפיפות, מרווח בנייה, גובה בניינים.
- ג. קביעת הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת התניות לביצוע.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות לפיתוח.

מספר יחידות דיור	שטח שרות סה"כ	סה"כ שטח עיקרי מוצע, מ"ר	יעוד הקרקע
14	700	2660	אזור מגורים א' - 187-200
	994	1988	שטח לבניני ציבור משולב בשצ"פ 245

**הוראות התכנית**

**פרק 3.**

**רשימת התכליות ושימושים:**

**3.1**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות 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.

**השימוש בקרקע ובמבנים:**

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

**רשימת התכליות:**

- א. **מגורים א' -** ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 4 להלן; סה"כ 14 יח"ד. באזור זה לא תותר בניית צימרים. **תנאים לבניית מגורים (מגורים א'):** השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' ותלות עליו ההוראות של פרק 2 לעיל, וכן ההוראות שלהלן:
  - א. שטח המגרש- לא יפחת מ- 580 מ"ר.
  - ב. מספר קומות בבנין - קומה אחת. גובה המבנים יעלה על 4.5 מ'. תנאי להיתר בנייה יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. לא תותר בניית יחידות נופש/צימרים במגרשים.
- ב. **שטח לבניני ציבור משולב בשצ"פ -** ישמש לבניית מבנים לצרכי ציבור, כגון גני ילדים, מועדונים וכד' בסביבת שטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם להוראות פרק 4 להלן. **תנאים לבניית בניני ציבור משולבים בשצ"פ:**
  - א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק וחום לסרוגין הוא שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ. על שטח זה חלות ההוראות בפרק 4.2 לעיל וכן ההוראות הבאות: מגרשים הללו ישמשו כשצ"פ עד להקמת מבני הציבור עליהם, עם התעורר הצורך, משום כך הוגדרו מגרשים אלו כשטח למבני ציבור משולב בשצ"פ. בכל מקרה לאחר הקמת מבני הציבור 60 אחוז מהמגרש יהיה מגוון וישמש כשצ"פ.
  - ב. השטחים הללו מיועדים להקמת בנייני ציבור כגון: גני ילדים; מעונות יום; מועדוני קשישים; מועדוני נוער, לדרכי גישה אליהם ולשטח ציבורי פתוח, בו יותכנן מגרש משחקים ציבורי לילדים שיכלול מתקן משחקים לגיל הרך, מדשאות, פינת ישיבה ומנוחה להורים, מצפורים לנוף, שבילי טיול וקישור לחלקי השכונה, תאורה, גינון והשקיה לחלקים העיקריים בשצ"פ יתוכננו שבילים המותאמים למוגבלים. עד להקמת מבני הציבור יוועד גם שטחים לנטיעות ולגינות. היתר בנייה לבניני ציבור יותנה בהכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

- ג. שטח החניונים העל קרקעיים יהיה מגוון (חניית מטע).
- ד. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בכפוף לאישור חברת החשמל ומשרד לאיכות הסביבה.
- ה. תותר הקמת מרתפים לרבות מרחבים מוגנים. מתחת למפלס  $0.00 \pm$ , בתחום קו הבניין, ובהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה.
- ג. **שטח לתכנון בעתיד** – שטח המיועד להרחבת הישוב הקהילתי בעתיד.
- ד. **שטח ציבורי פתוח** – ישמש למתקני משחק לילדים, גינון ונוי, כמו כן להעברת תשתיות תת-קרקעיות.
- שטחים אלו מיועדים לפיתוח מעברים, שבילי הליכה, פינות ישיבה, מנוחה ותצפית, משולבים בפרגולות, ולנטיעות עצים, בוסתנים וחורשות (בין היתר לצורך הסתרת קירות תמך של כביש מס' 2), לשיקום נופי של מדרונות מילוי, ולשמור העצים והצמחיה הקיימת באשר היא שם.
- שיקום המחשוף שנוצר מתחת לכביש מס' 2, יכלול מיתון השיפועים במתלול העליון, יצירת כיסי שתילה, ונטיעת עצים ושיחים, באופן שהתמונה שתקבל תאחד את השטח עם החורש המצוי ממזרח לו.
- 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. לחלקים העיקריים בשצ"פ יתוכננו שבילים המותאמים למוגבלים.
- בחלקות המיועדות לפיתוח אינטנסיבי או חורשות, יתוכננו עיבוי החורש הטבעי, ותוכן תכנית נטיעה והשקייה. הצמחים המתוכננים לאזורים אלו יהיו עמידים וקרובים ככל האפשר לצמחייה הטבעית באזור.
- ג. **דרך מוצעת / הרחבת דרך** – תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. כבישים מס' 15 ו-17 יהיו דו כיווניים, עם חניה מקבילה בצד אחד. לפחות אחת המדרכות תתוכנן ברוחב 2.5 מ' (או מינימום 2.3 מ') באופן שיאפשר לנטוע בה עצים כך שיותר מעבר פנוי לפחות 1.3 מ' ללא מכשולים.
- בשוליים הדרומיים של כביש מס' 15 יבוצע טיפול נופי לטשטוש עקבות הפיתוח.
- ד. **דרך להולכי רגל** – ישמש כמעבר ציבורי להולכי רגל ומדרגות, קירות תמך, פרגולות, ריהוט גן, תאורה, לגינון והשקיה, מעבר תשתיות ומעבר רכב חירום. לאורך השבילים ישולבו פינות ישיבה עם תצפית נוף. הגינון יתוכנן כך שמאותם מקומות התצפית לא יוסתר הנוף. הצמחייה בשטחים אלו תכלול צמחי חורש אופייניים למקום בשילוב עם צמחי בוסתן, ברושים, צפצפות וארזים.

3.2 זכויות והגבלות בנייה: לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה.  
(חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד לדונם	מס' יחיד למגרש	גובה מכסימלי		מס' קומות	תכנית מכסימלית	סה"כ	שטחי שירות מעל מפלס הכניסה	שימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קווי בניין		גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות									צדדי	אחורי		
0.59	1	4.5 מ' (*4)	קומה אחת	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	50 מ"ר	190 מ"ר	-	240 מ"ר	240 מ"ר	4 מ' (*1) 3 מ' (*2)	5 מ' (*1)	580 מ"ר	מגורים א' 187-193
		4.5 מ' (*4)	קומה אחת + קומת מרתף (*3)	40%	40%	60%	20%	40%	0% (*5)	60% (*5)	60% (*5)	4 מ' (*1) 3 מ' (*1)	5 מ' (*1)	580 מ"ר	מגורים א' 194-200
												5 מ' (*1)	500 מ"ר	שטח לבנייה ציבור משולב בשטח פ'	

- הערות:
- (\*1) במגרשי המגורים החנייה תהיה בקו בנין 0.
  - (\*2) תותר בניית בתים בקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכנים ובהתאם לתכנית הבינוי.
  - (\*3) בשטח לבנייה ציבור משולב בשטח פ' תותר קומת מרתף למתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.
  - (\*4) גובה מירבי יימדד ממפלס ריצוף.
  - (\*5) תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
  - (\*6) לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

- א. עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות:  
 יזם התכנית ו/או מפתח התכנית 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 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. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים של החשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לפני מועד השלמת הבניינים לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלע"ל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית ועודפי עפר לאתר מוסדר.
- ג. סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה  
 א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח.  
 (במידה ובמדרש מתוכננים שימושים אחרים ייתכן פתרון נפרד לכל שימוש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית).  
 ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.  
 כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לוועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר.  
 כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת.  
 בסמכות מהנדס הוועדה להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.  
 ד. הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנם בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
- ה. תשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים.

3.3.2

הפקעות

שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

3.3.3

היטל השבחה

היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

3.3.4

חלוקה

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם לתשריט.  
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית האמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.5

רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.3.6

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.3.7 סידורים לנכים

היתר בניה למבני ציבור יינתן לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות תכנון ובניה.

הוראות בנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד:

פרק 4

- 4.1 כללי: א. הוראות הבנייה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל היעודים שבתחום התכנית.  
 ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בנייה מיוחדות למגורים ולמבני ציבור לפי האמור בהוראות תכנית זו, ולפי נספח הבינוי.  
 ג. הבניה בגבולות תכנית זו תותר על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 4.2 תיכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנה מידה 1:100 בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים אזורי חנייה, משטחי חוף, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.
- 4.3 חנייה: א. כל החניות הפרטיות יהיו בתחום המגרש, ומספרן יהיה עפ"י התקן התקף ביום הבקשה להיתר הבנייה.  
 חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבניין או כחנייה מקורה מחוץ לקו הבניין, וזאת על פי מיקום מחייב על הנמכת אבן שפה, כמופיע בנספח תנועה מחייב, ופרט מחייב כמופיע בפרק 6-הוראות הפיתוח הנופי-להלן, וגובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.  
 מיקום חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות) יהיה עפ"י המיקום המחייב כמופיע בנספח תנועה.  
 חניות נוספות לאורחים יינתנו לאורך הדרכים המוצעות וכן במגרשי החנייה המוצעים.  
 ב. פתרון החנייה למבני הציבור יהיה בגבולות המגרש, וע"ח חניות אורחים בנתיב החנייה לאורך הכביש. פיתרון החנייה למבני ציבור יהווה חלק מתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית, ותהיה עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- 4.4 גגות: א. כל הגגות יהיו שטוחים כדוגמת מרבית 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 מזכוכית ו/או מתכת או ליבני זכוכית בצורות גיאומטריות שונות בתוך או בצד הגג השטוח, כל עוד שטחם אינו עולה על 20% משטח הגג השטוח.  
 ב. בגגות שטוחים יבוצע כיסוי גג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר או בהלבנה.  
 ד. יותר ארובות לתנורים ואחים בגובה מכסימאלי של 1 מ' מעל מעקה גג עליון.  
 ה. לא יותר גגות משופעים בחיפוי רעפים, לא יותר גגוני רעפים ולא יותר השימוש בלוחות אסבסט ו/או פח גלי.
- 4.5 חומרים: א. גמר קירות חוף יהיה בגוונים בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטיח בגוונים אשר יצוינו בבקשה להיתר הבנייה.  
 ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.  
 חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי פרט מחייב בפרק ההוראות הנופיות להלן, ויהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה.
- 4.6 שילוט: כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.



4.7	<b>מתקני תליית כביסה:</b>	תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.
4.8	<b>צנרת:</b>	א. כל צנרת בבניין (כגון: צינורות, ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. ב. תאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים.
4.9	<b>קולטי שמש ודווים:</b>	קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין ולשביעות רצון הוועדה.
4.10	<b>אשפה:</b>	אופן סילוק ואיסוף האשפה ייעשה בתאום עם הוועדה המקומית. מיקום מיכלי האשפה יהיה עפ"י מיקום ופרט מחייב כמפורט בפרק הוראות הפיתוח הנופי להלן.
4.11	<b>פיקוד העורף:</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4.12	<b>ביוב:</b>	היתר בנייה יינתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
4.13	<b>ניקוז:</b>	תנאי לבלת היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
4.14	<b>מים:</b>	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.
4.15	<b>כיבוי אש:</b>	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
פרק 5.	<b>הוראות חשמל, תקשורת ותאורת חוץ:</b>	
5.1	<b>הוראות בנושא חשמל:</b>	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בני ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. <u>תחנות השנאה:</u> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה מתחת, מעל ובקירבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלטכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה וכריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף העמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

א. כללי:

הוראות בנושא  
תיקשורת:

5.2

כל התשתיות למערכות התיקשורת השונות בתחומי התכנית (בזק ו/או טלוויזיה בכבלים), יותקנו לאורך הכבישים והשצפיים, בתוך צנרת ותאים תת קרקעיים.

ב. ארונות טלפון וארונות למערכת טל"כ (טלוויזיה בכבלים):

1. ההתחברויות של כל מערכות התקשורת תהיינה תת קרקעיות. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור צנרת התקשורת על הקיר ותוסתר ע"י פח מגולוון צבוע צבע אפוקסי בתנור, או לחילופין תעבור בתוך נישה בקיר עם כיסוי מפח מגולוון צבוע בצבע 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.

מערכת תאורת רחובות, ככרות, מעברים וכו' תכלול צנרת וכבלי תאורה בהתקנה תת קרקעית. מרכזיות מאור, עמודי תאורה, פנסי רחוב וכו' יבנו בהתאם ל – "הנחיות לתיכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה.

5.3 הוראות בנושא תאורת רחובות ותאורת שצפיים:

מערכת תאורת שבילים, שצפיים וכו' תכלול צנרת וכבלי תאורה בהתקנה תת קרקעית. עמודי תאורה דקורטיביים, פנסי רחוב וכו' יבנו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של התכנית.

#### הוראות פיתוח נופי:

פרק 6.

לבקשת היתר הבנייה עבור מבני ציבור משולבים בשצ"פ, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, תצורפנה תכניות נוף ופיתוח סופי בקנה מידה 1:100 או 1:250 כאמור בפרק 4 לעיל.

6.1 תכניות פיתוח- כללי:

במסגרת התכניות יסומנו גבהים סופיים של הפיתוח, קירות תומכים, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים ודגמיהם ופיתרונות ניקוז. כמו כן יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מיתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותיקשורת, מיתקני כביסה ושעוני מים, ארובות הסקה, מיקום צוברי גז, ומיקום מיכלי סולר. בכל מקרה ידאג המתכנן המבקש לקבל היתר בנייה- להשיג את כל המידע הדרוש, לגבי מיקום מערכות התשתית ואופן ההתחברות אליה.

א. כללי:

6.2 תכניות פיתוח לאזורים ושטחים פתוחים

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע בצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה עפ"י תכנית בקנה מידה 1:100 או 1:250 אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית והרשות המקומית. שבילים בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו להולכי רגל בלבד, למעט רכב שרות. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב אחר לתחומם.

ב. שבילים להולכי רגל:

בחלקות המיועדות למעבר שבילים יתוכנו שבילי הולכי רגל ומדרגות קירות תמך, מסלעות. תאורה, גינון והשקייה. המעברים הציבוריים יודגשו באמצעות שימוש בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכד', 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 וכד'.

ד. 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 בקנה מידה 1:250 אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותיהיה מבוססת על תכנית מהנדס הכבישים.

תכנית זו תוגש לאישור הוועדה המקומית, והרשות המקומית. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של הפיתוח כל 25-10 ס"מ גובה. קירות תומכים וקירות גדר, מסלעות, גדרות, מעקות, סוגי ודגמי הריצופים במדרכות, ערוגות צימחיה 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.

ה. עיצוב רחובות:

מדרכות ירוצפו באבן או באבן משתלבת, תוך שילוב של אלמנטים ריהוט רחוב, תאורה וגינון. במעברי חצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. נתיבי החנייה לאורך הכביש יעוצבו כך שלא יראו כשטחים גדולים וזאת על ידי שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינון.

ו. ריהוט רחוב:

יתוכננו ויותקנו אשפתונים וספסלי ישיבה בשצפ"ים, ברחבות ישיבה ושבילי השצפ"ים. כמו כן יתוכננו ויותקנו פרגולות ומיתקני משחק בשצפ"ים.

א. גינון והשקייה-כללי:

הגינון ומערכות ההשקייה בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשבילים להולכי רגל, ובשטחים המיועדים למבני ציבור משולבים בשצ"פ יתוכננו בתאום עם מחלקת הגינון או מהנדס הרשות המקומית ובאישורה. תכניות הצימחייה וההשקייה עבור כל אזור יוגשו לאישור יחד עם תכניות הפיתוח של אותו אזור. מערכת ההשקייה תתאים לדרישות מחלקת הגינון ברשות המקומית. הצימחייה תתאים לאקלים ולתאיי הקרקע המקומיים, ותהיה צימחייה 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 כגפן, קיסוס ויערה וצמחי תבלין כגון רוזמרין, ער אציל ולבנדר.

ב. עקירת עצים:

בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצויין כוונת התכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתיכנון המפורט. כל העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו עפ"י התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, או בתאום עם מחלקת הגינון המקומית, קק"ל ובאחריות ועל חשבון המבקש.

א. קירות תומכים

הקירות התומכים יהיו קירות אבן לקט או קירות בטון מזויין 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 תיראה לחזית הרחוב. ראשי כל הקירות יהיו אופקיים, והפרשי שיפוע יושגו ע"י קפיצות בקיר. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם. תכנון ובניית קירות תומכים יבצעו בצורה מרוכזת ועל אחריות קבלן המבצע. גובה קירות תומכים יהיה בהתאם לתכנית הבינוי.

ב. מסלעות:

מסלעות יותרו אך ורק בגבולות המגרשים שאינם גובלים ברחוב במרווחים בין הסלעים תפוזר אדמת גן פוריה ופני המסלעה יגוננו.

ד. מעקות בטיחות:

מעקות בטיחות הפונים לרשות הציבור, יהיו מעקות דקורטיביים ממתכות מגולוונים וצבועים בצבע עמיד. פרטי המעקות יצורפו לתכנית הפיתוח.

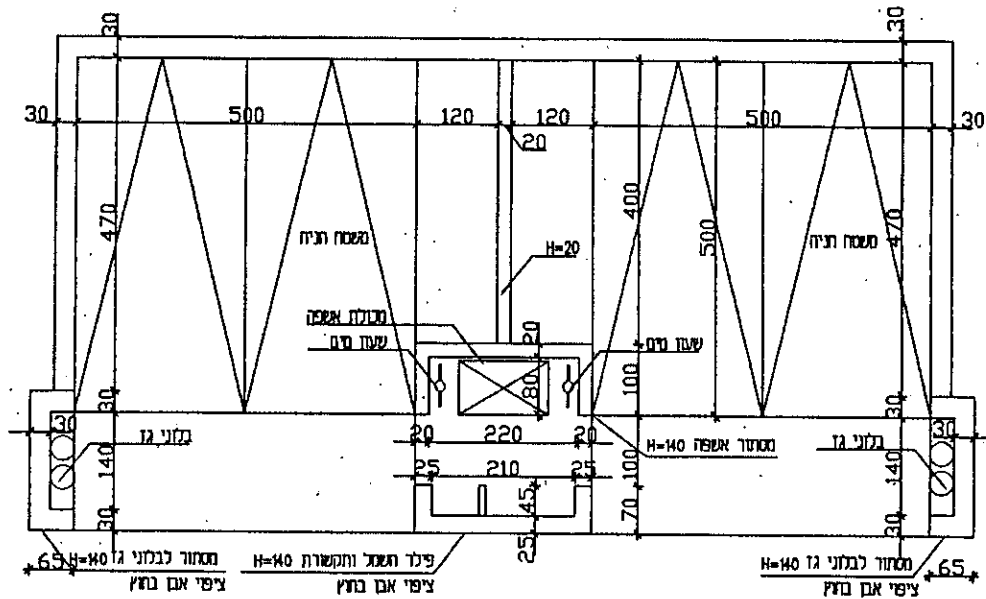
6.3 גינון

6.4 קירות תומכים, מסלעות וגדרות

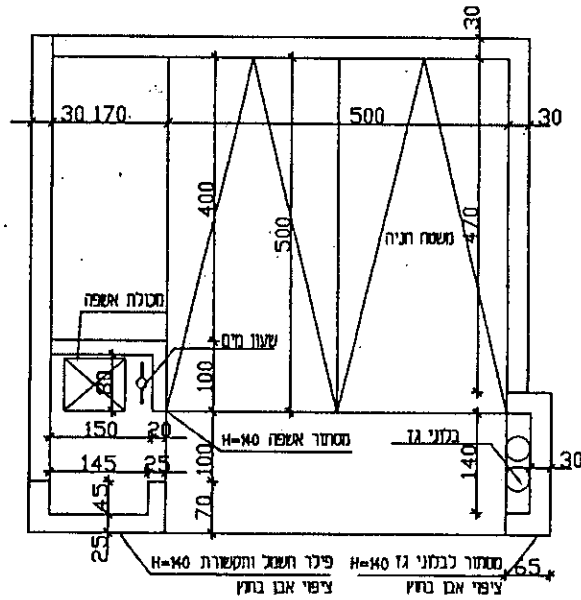
6.5 מתקנים לאיסוף אשפה

מכולות אשפה תמוקמנה לכל שני מגרשים בגבול ביניהם ובתחום המגרש, מסוג ובכמות לפי הנחיות הרשות המקומית ובהתאם לפרט המחייב המצ"ב. ריצפת המתחם תהיה מבטון מוחלק או מרוצפת. סמוך למתחם האשפה ימוקם ברז גן לשטיפה, וניקוז. לא תותר נעילת מתחם האשפה, כך שתתאפשר פינוייה ע"י הרשות המקומית בכל עת.

<p>המתקנים הנ"ל ישולבו בתפר שבין 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 שתתאפשר קריאתם ע"י הגופים המתאימים בכל עת.</p>	<p><b>פילרים לארונות מוני חשמל, בזק וטל"ב</b></p>	<p>6.6</p>
<p>לא תותר שפיכת קרקע אל כיוון הוואדי ואל השצפיים.  הייה ותוך כדי עבודות העפר או בסיומן, ייוצרו 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.</p>	<p><b>עודפי קרקע, שפך ואזורי חציבה</b></p>	<p>6.7</p>
<p><u>הוראות לבניה משמרת מים</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהיה, החדרה ולהעשרת מי תהום.</li> <li>- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</li> <li>- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.</li> <li>- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים המיוערים בתחום התכנית, יובטחו בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.  בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> </ul>	<p><b>נגר עילי</b></p>	<p>6.8</p>
<p>זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה תכנית זו.</p>	<p><b>תקפות התכנית</b></p>	<p>6.9</p>



**תכנית חניה בין שני מגרשים**



**תכנית חניה במגרש פינתי**

**פרט מחייב**  
**אדמית - הרחבה קהילתית**

קני"מ 1:100

בעל הקרקע:

מינהל מקרקע ישראל

יזם התכנית:

קיבוץ אדמית

מגיש התכנית:

קיבוץ אדמית

עורך התכנית:

טל אל אדריכלים  
מצפה טל אל ד.ג. אשרת 25167  
טל 04-9968819

*[Handwritten signature]*  
קיבוץ אדמית  
טל אל אדריכלים  
מצפה טל אל ד.ג. אשרת 25167  
טל 04-9968819  
*[Handwritten signature]*

**אין לנו התנגדות יזמונית לתכנית.** בתנאי שנו תהיה **ניהולת זכו**  
רשויות התכנון הנוכחיות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להסתייג כל זכות  
ליוזם התכנון או יזמי בעל עניין אחר. רשיון התכנון כל זכו לא  
הודאה השטח הנדרש עמנו הסכם ניתאים כיוון ואין חתימתנו זו באה  
כביטוי ל... ייתרה מעל זכות השיוט הנדון /ואו כל רשות מוסמכת -  
לפי כל הנהגה ועל כל דין.  
לענין רשיון הכו... הנהגה בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בין דטטט הרלו... בהנחית. את כחתימתנו עד חתום... רכרה או  
הניאר בהיטב... האטור /ואו יזמה על זכותנו ל... כיוון  
המרתו ע"י מי טוט נאמתנו על פי זכויות כלטורו בשטח /ואו על  
כל זכות אררת הויטדת לנו עכח הסכם האטור ננפ"י כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק ננהיודת מבט תכנונית.  
תאריך 24.3.09  
מינהל מקרקע ישראל  
יפהו הצפון