

034  
9.12.2002

משרד הסנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה חלקית - 1965  
12533/2  
אישור תכנית מס.  
ועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
יום 12/8/02  
לאשר את התכנית.  
טכנולוגיה לתכנון יו"ר ועדה המקומית

12533/2  
5150  
תודעה על אישור תכנית מס.  
מדינת ישראל מילקוט הפרסומים מס.  
23.1.03 מיום

צפון

מחוז

גבעות אלונים

מרחב תכנון מקומי

שפרעם

שטח שיפוט מוניציפלי

ג/12533 - הרחבת שכונת חיילים  
משותפים דרוזים

תוכנית מפורטת

שפרעם

שם היישוב

מדינת ישראל ופרטים

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה

היוזם

בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן

נובמבר 2002

תאריך

צפון	מחוז
גבעות אלונים	מרחב תכנון מקומי
שפרעם	שטח שיפוט מוניציפלי
ג/12533 - הרחבת שכונת חיילים משוחררים דרוזים	תוכנית מפורטת
שפרעם	שם היישוב
מדינת ישראל ופרטיים	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה	היוזם
בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים	המתכנן
נובמבר 2002	תאריך



- 1. יוזם התוכנית**  
 משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה, טל' 04-8630666 / פקס 04-8630728
- 2. בעל הקרקע**  
 מדינת ישראל ובעלים פרטיים – טל' 04-6558211 / פקס 04-6560521
- 3. עורך התוכנית**  
 בנימין איזק - אדריכלים ומתכנני ערים, טל' 04-8255435 / פקס 04-8242791
- 4. יועץ כבישים**  
 אינג' דורון טל – טל הנדסה, טל' 04-8644831 / פקס 04-8678130
- 5. שטח התוכנית**  
 209.50 דונם
- 6. שם וחלות התוכנית**  
 תוכנית מפורטת מס' ג / 12533 : שפרעם – הרחבת שכונת חיילים משוחררים דרוזים  
 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו  
 בקנה מידה 1:1,250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 7. מטרות התוכנית**
- |     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 7.1 | הרחבת שכונת חיילים משוחררים      |
| 7.2 | התוויית דרכים חדשות              |
| 7.3 | שינויים בתוואי דרכים מאושרות     |
| 7.4 | קביעת שינויים בייעודי שטחים      |
| 7.5 | קביעת הוראות בנייה בתחום התוכנית |
- 8. מסמכי התוכנית**
- |     |  |
|-----|--|
| 8.1 | תשריט בקנ"מ 1:1,250 (מחייב).   |
| 8.2 | תקנון הכולל 19 דפים (מחייב).   |
| 8.3 | נספח ביטי ונוף שתי תוכניות, חתכים, (מנחה רק המפלסים מחייבים) טיפוס בתיים (מנחה)      |
| 8.4 | פרטי פיתוח (טיפוסי פילרים, מתקני אשפה, מעקות, קירות) – מחייב.<br>נספח כבישים (מנחה). |
| 8.5 | נספח תנועה (מנחה) תוכנית, חתכים.   |
| 8.6 | נספח ביוב ומים (מנחה).   |
| 8.7 | נספח ניקוז (מנחה).   |

## 9. יחס לתוכניות אחרות

9.1 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/7025 בתוקף ולתוכנית מספר ג / 10789 מופקדת. במקרה של ניגוד בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכניות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

## 10. הסימונים בתשריט (מצב קיים)

### סימון בתשריט

### פירוט הציון

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת מס' ג/7025, ג/10789, ג/1567
קו כחול עבה	גבול התוכנית
צבע כתום	איזור מגורים א
צבע צהוב	איזור מגורים ג
צבע כתום כהה	איזור מגורים מיוחד
צבע חום תחום בחום כהה	שטח לבניין ציבורי
צבע חום עם פסים בירוק תחום בחום כהה	שטח לבנייני ציבור משולב שצ"פ
צבע ירוק	איזור ציבורי פתוח
צבע ירוק מותחם בקו ירוק	איזור פרטי פתוח
פסים בצבע ירוק באלכסון	איזור חקלאי
צבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
פסים בחום ובירוק באלכסון	דרך להולכי רגל קיימת או מאושרת
שטח מנוקד בשחור	שטח פרטי
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
קו בירוק ומספר בעיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
סיפרה ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
סיפרה ברבעים צדדיים של עיגול	קו בניין
סיפרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
קו נקודה בצבע בורדו	גבול שיפוט

11. סימונים בתשריט (מצב מוצע)

<u>פירוט הציון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול תוכנית מאושרת מסי ג/7025, ג/10789, ג/1567	קו כחול מרוסק
גבול תוכנית	קו כחול עבה רצוף
אזור מגורים א'2(1)	שטח צבוע קרם עם פסים אנכיים
אזור מגורים א'2(2)	שטח צבוע קרם עם פסים אופקיים תחום מסגרת כתומה
אזור מגורים ב'1	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ב'2(1)	שטח צבוע צהוב עם פסים אנכיים תחום מסגרת כתומה
אזור מגורים ב'2(2)	שטח צבוע צהוב עם פסים אופקיים תחום מסגרת אדומה
אזור מגורים ג	שטח צבוע כתום
שטח למבנה ציבור משולב ש.צ.פ.	שטח צבוע בפסים חומים וצהובים לסירוגין
שטח למתקן הנדסי	שטח צבוע צהוב חרדל עם פסים אדומים
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	שטח צבוע ירוק בהיר עם רשת
שטח ציבורי פתוח (אקסטנסיבי)	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק תחום מסגרת ירוקה כהה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע ורוד בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום כתום
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע אדום כתום עם פסים אלכסוניים
דרך לביטול	שטח מלא בפסים אלכסוניים אדומים
שטח בבעלות פרטית	שטח מלא בנקודות שחורות
מבנה להריסה	מסגרת אדומה עם פס אלכסון אדום
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע תשריט
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק ומספר ירוק בעיגול
גבול חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק ירוק ומספר ירוק בעיגול מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט
קווי בניין	קו מרוסק אדום
מספר מגרש	סיפרה אדומה בתוך מלבן כחול
מס' הדרך	סיפרה בחלק העליון של העיגול
קווי בניין	סיפרה בצידי העיגול
רוחב הדרך	סיפרה בתחתית העיגול
גבול שיפוט	קו נקודה בצבע בורדו

**12. שימוש בקרקע ובבניינים**

לא יינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

**13. רשימת תכליות****13.1 שטח למגורים**

ישמש לבניית מבני מגורים מדגמים שונים:

- מגורים א'2(1) - בית חד-משפחתי
- מגורים א'2(2) - קוטג' טורי בבנייה מאורגנת/קבלנית (בית מעטפת)
- מגורים ב'1 - בית חד-משפחתי גדל (תוספת יח"ד אחת בעתיד)
- מגורים ב'2(1) - בית חד-משפחתי גדל (תוספת יח"ד אחת בעתיד)
- מגורים ב'2(2) - בית חד-משפחתי גדל (תוספת של שתי יח"ד בעתיד)
- מגורים ג' - בית מגורים לפי תוכנית מתאר ג/10789

**13.2 שטח לבניין ציבורי משולב בשצ"פ**

ישמש להקמת מבני ציבור, חינוך, תרבות, דת, משולב בשצ"פ (לפי חוק התכנון והבנייה סעיף 188) אשר לשימוש הקהילה ובאישור הוועדה המקומית. יוקצה לפחות 25% לשטח ציבורי פתוח לקהילה. השימוש יהיה בהתאם למפורט בסעיף 13.3 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי.

**13.3 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי**

ישמשו לגנים ציבוריים, נטיעות ונוי, כיכרות ורחבות להולכי רגל, מעברים, שבילים, גני משחקים, מגרשי ספורט פתוחים, ריהוט רחוב ותאורה ומבנים הקשורים לשימושים הנ"ל וחנייה. תותר התקנת מתקנים הנדסיים למים, לביוב, לחשמל, תחנות טרנספורמציה, ובתנאי שישולבו בפיתוח, הכל לפי ההוראות בנספח נוף.

**13.4 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי**

שטחים אלו מיועדים לנטיעות, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה, הכל לפי ההוראות בנספח נוף. יותר מתקני ושר כדוגמת קק"ל עם שולחנות פיקניק ושביל כורכר בלבד. לא תותר חניה בש.צ.פ. אקסטנסיבי.

**13.5 שטח פרטי פתוח**

שטחים אלו מיועדים לשימושים חקלאיים, לנטיעות ויותר מעבר תשתיות הנדסיות.

**13.6 שטח לדרכים וחניות**

ישמש לכבישים ולחנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה ניידים וכדומה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**13.7 שטח למתקנים הנדסיים**

ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כמו תחנות שאיבה, ותחנות טרנספורמציה.

**14. הפקעות ורישום**

- 14.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית - עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון.
- 14.2 "מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והשטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

**15. חלוקות ורישום**

- 15.1 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים בתוכנית זו (לצורך זו תיחשב דרך כמגרש).

**16. ביטול דרכים מאושרות**

- 16.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

**17. תנאים לבניית מבני ציבור משולבים בשצ"פ**

- 17.1 ייעוד - מבני ציבור, חינוך, תרבות, דת, או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה (לפי חוק התכנון והבנייה סעיף 188) באישור הוועדה המקומית, משולבים בשצ"פ.
- 17.2 אחוזי הבנייה המירביים - כמתואר בטבלה.
- 17.3 מספר קומות מירבי - כמתואר בטבלה.
- 17.4 קווי בניין - כפי שייקבע בתוכנית הבינוי.
- 17.5 חנייה - החנייה על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התקף בזמן הוצאות היתר הבנייה. החנייה תהיה בתוך המגרש ובתחום הדרכים הסמוכות בקטעים הגובלים במגרש.
- 17.6 תנאי למתן היתרי בנייה - הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לוועד המקומית ובאישורה.



- 18.1 ייעוד
- א. מגורים לבנייה עצמית, מגרש למשתכן אחד עבור "בית חד-משפחתי" או "חד משפחתי גדל" (כאשר מעל ומתחת אפשרות לתוספת דירות נוספות, עם כניסות נפרדות). הגישות באמצעות מדרגות חיצוניות או מדרגות פיתוח, אל מרפסות פתוחות.
- ב. מגרש לבנייה מאורגנת (קוטג' טורי) עם כניסות נפרדות.
- 18.2 מספר יח"ד
- בכל מגרש תותר הקמת מספר יח"ד כמתואר בטבלה.
- 18.3 מספר קומות בבניין
- תותר בניית מספר קומות כמתואר בטבלה.
- 18.4 חנייה
- על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התקף בזמן הוצאת היתרי בנייה ולא פחות מדרישת החנייה בנספח תנועה וחנייה. החנייה תהיה בתחום המגרש.
- 18.5 עיצוב מבנה
- א. קומת מסד – גובה מירבי 2.2 מ' נטו ובנסיגה מחזית המבנה.
- ב. קומת חנייה ומחסנים – גובה מירבי 2.2 מ' נטו ומוקפת קירות. (לא קומת עמודים מפולשת ופתוחה).
- ג. כל קומה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה בשיעור של 3.0 מ' בלפחות 60% מאורך החזית.
- ד. גינה צמודה לדירה אחת לפחות.
- ה. גג צמוד לדירות עליונות בשיעור של 50% משטחן.
- ו. יסודות המבנה מרוחקים לפחות 1.0 מ' מגבול המגרש.
- 18.6 גובה מבנה
- גובה רצפת המבנה מוגדר בנספח בינוי ונוף והוא מחייב.
- מותרת סטייה של  $\pm 0.25$  מ' ביחס לגובה שנקבע בנספח בינוי ונוף.
- גובה מבנה כמתואר בטבלה נמדד מגובה רצפה כמוגדר בנספח ועד קצה גג הרעפים. בטיפוסי בתים בהם ניתן להכשיר חניה מקורה גובה חניה ברוטו מצוין בנפרד.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה, הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ג – 1993

מס' יחיד ברום סח"כ	צפיפות נטו / מס' יחיד למגורש (במצב סופי)	גובה בנייה		מספר קומות	תלסיית קרקע	אחוז בנייה / שטח בנייה מפיסמלי						קווי בניין			גודל מגורש מניממלי במ"ר	שם האזור
		גובה	מפיסמלי [4]			סה"כ	מתחת למפלס כניסה [1]	מעל למפלס כניסה [1]	שטחי שירות	שימושים עיקריים	צדדי [3]	אחורי	קדמי [2]			
2.5	1	8.5		2.0	50%	70%		70%	15%	55%	4, 1[3] 3[2]	5	3	400	מגורים א/ז (1) 1001 - 1063	
4.7	3+5	[5] 11.0		2+1[5]	50%	95%		95%	20%	75%	3	5	530	מגורים א/ז (2) 1101 - 1108		
5.0	2	[6] 11.0		[7]2+1 [6]	50%	130%		130%	30%	100%	4, 1[3] 3[2]	5	3	400	מגורים ב/ז 2001 - 2018	
6.7	2	[6] 11.0		[7]2+1[4]	45%	135%	עד 45%	90%	55%	80%	4, 1[3] 3[2]	5	3	300	מגורים ב/ז (1) 2101 - 2124	
7.5	3	[6] 14.0		[7]3+1[4]	50%	190%	עד 50%	140%	55%	135%	4, 1	5	400	מגורים ב/ז (2) 2201 - 2256		
8	4	[6] 14.0		4.0	50%	200%		200%	25%	175%	3[2]	3	500	מגורים ג' 3001 - 3015		
-	-	11.0		2.0	35%	70%		70%	15%	55%	5	5	1,000	מבלי ציבור 4001 משורלב שפי"פ 4002		
-	-	[8]		1.0		200 מ"ר		200 מ"ר			3	3	3	מתקן הנדסי 5001		
-	-	2.5		1.0							לפי תוכנית פנתור שטח			שטח ציבורי אינטנסיבי		

במסגרת היתר הבנייה רשאית הוועדה המקומית להעניק שטחים בין מעל למפלס הכניסה (בין מתחת למפלס הכניסה, בתנאי שסח"כ אחוזי הבנייה של כל המפלסים לא יעלה על המותר.

או לפי תשריט.

או אפי בהסכמת השכן (בתנאים של קיר אטום בלי פתחים) או על פי תוכנית בניני משותפת ליותר משני מגרשים.

קומת לשירות ותניית.

מסד סגור.

קומת חניה או מסד סגור מתחת למפלס  $\pm 0.00$  שנקבע בתכנית.

תותר הוספת של חדר מדרגות וחדר שירות בשטח מירב של 2.20 מ"ר נטו וגובה מירב של 10.0 מ"ר נטו (בנייה זו לא תיחשב כ"קומה").

גובה לפי דרישות המדינות. מותר שפיר המעלית יבלוט יותר מ-2.5 מ"ר מעל גובה מפיסמלי. תנאי למתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תוכנית המתוארת את ניצול כל פוטנציאל הבנייה.

- [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8]

## 19. עיצוב ארכיטקטוני

- 19.1 צורת הגג  
 הגגות יהיו שטוחים. מותר גג משופע (ארבעה שיפועים) בשיעור של עד 33% משטח הגג. חומר גג הרעפים - רעפי טרקוטה כתומים. שיפוע גג מכסימלי - 30°. גג שטוח יהיה מרוצף או עם אגרגט לבן.
- 19.2 מסדים  
 לא תורשה הקמת מסדים פתוחים. קומת החנייה תהיה סגורה ולא קומת עמודים מפולשת. גמר קומת החנייה כגמר המבנה.
- 19.3 חומר קירות חוץ  
 חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח חלק לבן או צבעי אדמה. חובה שימוש באבן מקומית בשיעור של לפחות 25% משטח החזית.
- 19.4 דוודי שמש  
 בגג שטוח ישולבו הקולטים בצורה מירבית, תוך הקפדה על העיצוב הכולל של הגג. בגג משופע יוסתר הדוד בחלל הגג.
- 19.5 גדרות  
 חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור, יהיו בתיאום עם מהנדס העיר ומהנדס הוועדה. חובה שימוש באבן מקומית.
- 19.6 תליית כביסה  
 מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שניתן פיתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.
- 19.7 מיכלי גז ודלק  
 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו, באופן שאינם נראים מהכביש.
- 19.8 מיכלים לאצירת אשפה  
 יהיו בתיאום עם מהנדס העיר. לפי דגם סטנדרטי כמתואר בנספח.
- 19.9 אנטנת טלוויזיה  
 תותר הקמת אנטנת טלוויזיה על גגות הבתים.

## 20. תנאים כלליים

20.1 מתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תוכנית המתאר את ניצול כל פוטנציאל הבנייה. (כולל סימון חניות, תשתיות, פתרונות קונסטרוקטיביים בהתאם).

## 21. הוראות למיגון אקוסטי - רעש תחבורה

21.1 בהתאם לממצאי הבדיקות האקוסטיות יש לבצע את הפחתות הרעש בבתים שלאורך כביש מס' 1 בשתי דרכים:

א. בגבולות המגרשים ייבנה מחסום אקוסטי בגובה של 1.5 מ' בלבד, שימש להפחתת רעש התחבורה בחצרות הבתים. את המחסומים האקוסטיים ניתן לבנות מכל חומר בנייה כגון בטון, בלוקים למיניהם וחומרים אחרים, או מלוחות שקופים ובלבד שכושר הבידוד האקוסטי של המחסום לא ירד מהערך של  $R = 25 \text{ dB}$ .

ב. הפחתת רעש התחבורה בבתי המגורים תתבצע בכל הקומות ע"י השימוש בחלונות עם שמשות "בטחון" 3+3 מ"מ, בעלי כושר הפחתת רעש של  $R = 33 \text{ dB}$ .

## 22. הוראות לפיתוח נופי

22.1 הנחיות פיתוח כלליות - הנחיות עקרוניות

א. תוכניות פיתוח

לבקשת היתר הבנייה של כל מגרש לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250, באישור מהנדס הוועדה המקומית).

ב. עבודות פיתוח

על מגישי הבקשות להיתר בניה בבניה פרטית וציבורית לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח, בתחום המגרשים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית כתנאי למתן אישור גמר בנייה.

**ג. שימור עצים**

בעלי היתר הבניה יחדשו על חשבונם את הצמחיה הטבעית באזורים הכלולים בשטחי מגרשיהם ובשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם אשר יפגעו במהלך הבניה.

חובה על בעל היתר הבניה לבצע השיקום ההנדסי והצמחי לפני אכלוס המבנה.

בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. כל העצים יישמרו, או יועברו או ייכרתו על פי התכנית הנופית, בתאום עם מח' הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון המבקש. גובה הקרקע לא יונמד כדי לא לגלות את שורשי העץ, ויוגבה מכסימום 50 ס"מ.

במידה ויש הכרח להנמיך את הקרקע סביב עץ קיים, יש לעשות ערוגה בנויה סביבו בקוטר של 1 מ'.

**ד. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר**

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות, מסלעות, או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תיעשה השפיכה למקום המאושר על ידי הרשות המקומית.

**22.2 הנחיות לפיתוח בניה פרטית או בניה ציבורית****א. גינון ועצים**

כל שטח שאינו בנוי או מרוצף, יגונן ויושקה לפי הצורך. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בכירים ("עץ בכיר" = עץ שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע, הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע - עד לנקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ, להלן "עץ בכיר").

**ב. קירות בחזיתות גבולות המגרשים****1.1 גבול בין מגרש פרטי וציבורי לבין שטח ציבורי פתוח**

גבול המגרש יהיה בקו תחתית קיר תומך. תותר בניית קיר בלבד (לא מסלעה). במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קווי תשתית, יש לוודא שמירה והגנה עליהם.

1.2 כל הקירות תומכי המגרש שייבנו, יהיו בתחומי המגרשים הפרטיים ועל חשבון בעל המגרש.

1.3 סוגי הקירות והגדרות בין השצ"פ והמגרש הפרטי או הציבורי יהיו לפי הפרטים שבנספח בינוי ופיתוח.

## 2. קירות בחזיתות מגרשים פרטיים

2.1 חזיתות המגרשים הפרטיים יהיו מקירות ציפוי אבן מקומית לפי הפרטים בנספח.

2.2 גובה הקיר מעל הכביש במגרשים יורדים יהיה מינימום 60 ס"מ.

2.3 גובה קירות תומכים במגרשים עולים יהיה מכסימום 1 מ'.

2.4 גובה קיר תומך בחזית אחורית וציידית יהיה בהתאם לצורך.

2.5 קירות לארונות בחזית המגרשים למוני מים, גז, פחי אשפה, חשמל, תקשורת כבלים יהיו לפי הפרטים שבנספח בינוי ופיתוח.

## 3. חזית וראש הקיר

3.1 חזית הקיר תהייה מאבן מקומית.

3.2 ראש הקיר יהיה מאבן אחת לכל רוחב הקיר.

3.3 גודל האבנים 20-30 סמ"ר.

3.4 גוון האבנים יהיה חום.

3.5 האבנים תהיינה שלמות ולא שבורות בחזית.

## ג. ניקוז המגרש

כל פתרונות הניקוז של המגרשים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה.

## ד. רמפות צמודות לחניות של יחידות דיור נפרדות

יהיו בגובה שווה אף אם גובה המגרשים שונה.

### 22.3 הנחיות פיתוח בשצ"פים לפי סוג השצ"פים

- שטח ציבורי פתוח משולב מבני ציבור - הגדרה ראה סעיף 13.2 לעיל
- שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי - הגדרה ראה סעיף 13.3 לעיל
- שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי - הגדרה ראה סעיף 13.4 לעיל

### 22.4 מתקנים הנדסיים בשצ"פ

א. המבנים ההנדסיים בשצ"פים יהיו חלק אינטגרלי בתכנית אדריכלות הנוף.

ב. תכנית הפיתוח של המתקן ההנדסי יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה של המתקן ובאישור המהנדס.

ג. המבנים יהיו: מבני טרפו, בזק, דואר, מרכזיית מאור וכדו'.

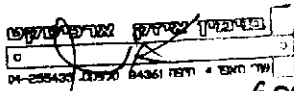
ד. אדריכל הנוף יקבע בשיתוף היועצים ההנדסיים:

- את מיקום המתקן
- גובהו
- ציפוי המבנה
- צורת החזית
- דרכי הגישה
- גדרות ומעקות
- גגות המתקנים
- פיתוח סביב המתקן (קירות תומכים, חפירה, מילוי, צמחיה, השקיה).

ה. התכניות יכללו שיקום נופי סביב המתקן, שיכלול עבודות חפירה ומילוי, צמחיה והשקיה, קירות ואלמנטים להסתרה.

### 22.5 שצ"פים עם מתקני משחקים

א. בשצ"פ מס' 4001 ה, המהווה חלק ממרכז מבני ציבור, יותר להתקין מתקני משחקים משולבים בתנאי שיהיו במרחק מינימום של 10 מ' ממבני המגורים.



ב. בשצ"פים 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6007, 6008, 6010, יותרו רק מתקני משחקים יחידניים לפעוטים, כלומר מתקן משחקים המיועד לשימוש ילד אחד בלבד.

**22.6 חזית גבול בין כביש הטבעת לבין השצ"פ האקסטנסיבי**

בגבול זה יהיה קיר תומך במידה ולא ניתן ליצור רצועה מגוננת. במידה והשיפוע מעל 2:1 יש להשתמש ביריעה גיאוטכנית שתחזיק את האדמה לבל תדרדר.

**22.7 מתקני שרות ותשתיות**

**א. פרטים למתקנים הנדסיים**

מתקנים הנדסיים יוצנעו (לפי פרטים שבנספח בינוי ופיתוח) ולא יפנו לחזית הרחוב.  
מתקן הנדסי הפונה לרחוב יוסתר בדלת.  
יש לרכז מבנים הנדסיים ל- 2 יח"ד מינימום.

**ב. ארונות חשמל ותקשורת**

ישולבו במבנה או בעיצוב השטח, כך שלא יראו מהכביש.  
במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בגדר.

**ג. מבנה לאצירת אשפה (מיכל 240 ליטר)**

מבנה לאצירת אשפה יהיה מחומרים ועם פרטי גמר זהים לאלו של הפילרים ושלקירות הפיתוח בחזית הרחוב.  
פנים המבנה יצופה בחומר גמר קרמי (אריחי קרמיקה וכד') ותהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת-קרקעית.  
מיקום מכולת האשפה ומבנה להסתרת המכולה יוגשו כחלק ממערכת תכניות פיתוח המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

**ד. תיבות דואר**

במגרשים בהם יותר מיחידת דיור אחת ושאינן בהם חדר מדרגות מקורה משותף ליותר מיחידת דיור אחת, יותר להקים תיבה או תיבות דואר במפגש בין הכניסה למגרש לבין הרחוב.  
תיבת הדואר תמוקם על קיר או גדר המגרש ותשולב בהם באופן אינטגרלי.  
תיבת הדואר תכלול אלמנטי קירוי מפני גשם.



22.8 פרטי ביצוע - חובהא. קירות וגדרות בנויים

הקיר או הגדר הבנויה, כולל החזיתות והקומפנינג (ראה הקיר) יצופו באבן. לא יותר בטון חשוף בשום חלק מהקירות או הגדרות הבנויים.

22.9 חובת ביצוע

א. חובה על בעלי היתר הבניה לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים לפני אכלוס המבנים. עבודות אלו כוללות שתילה ונטיעה של עצים בכירים, ביצוע מערכת השקיה, בניית החניות והריצופים.

22.10 רשימת פרטים מחייבים

א. פילרים 1-4 בגבול בין שני מגרשים

1. בגבול בין 2 יח"ד בהמשך לגדר המפרידה בין החצרות.
  2. במידה ויש הפרש גובה בין החצרות, הגדר תהייה קיר תומך, ויחידת השירות תהייה בגובה אחיד.
  3. יחידת השירות הכוללת ארון חלוקה וארון חשמל פונה לחזית הרחוב וסגורה בדלת.
  4. יחידת שירות לבית עולה לפי חתך א'-א' שבנספח.
  5. יחידת שירות לבית יורד לפי חתך ב'-ב' שבנספח.
- ב. מבנה למתקן אשפה.
- ג. קיר בחזית המגרש.
- ד. גדר בטיחות.

23. הוראות בענייני חנייה ותנועה

23.1 "נספח תנועה וחנייה" מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, שינויים בהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה שאושרו על ידי משרד התחבורה או רשות מוסמכת אחרת לא יהוו שינוי לתב"ע ולא יחייבו הפקדה חדשה של התוכנית.

- א. החנייה תהיה בתחום הדרך והמגרשים.
- ב. החנייה תהיה על פי תקנות התכנון והבנייה התקפים בזמן הוצאת היתרי בנייה.

- ג. מספר מקומות החנייה בתחום מגרשי המגורים לא יהיה פחות מהמצוין  
בנספח התנועה והחנייה.
- ד. מיקום הכניסות לחנייה יהיה בתיאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך  
למגרש בהתאם לנספח תנועה וחנייה באישור הוועדה המקומית.
- ה. יותר שילוב חנייה ציבורית בשטח לבנייני ציבור.
- ו. מגרשי החנייה והתחברותם למערכת דרכים יהיו בהתאם לתוכנית "נספח  
תנועה וחנייה" ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.
- ז. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לתוכנית "נספח תנועה וחנייה".
- ח. מגבלות בנייה בתחום מגרשים באיזור צמתים ("משולשי ראות"):  
כמוגדר בנספח תנועה וחנייה בשטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמור  
ל"משולש ראות" בו ניתן להקים גדרות או לבנות עד מפלס 0.7 מ' מפני  
המסעות הקיימות.

## 24. מערכות תשתית - חשמל, תקשורת ותאורה

- 24.1 חשמל  
אספקת החשמל תהיה תת קרקעית מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.  
הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- 24.2 תקשורת  
כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים (טלפון, טלוויזיה בכבלים, קריאה  
אלקטרונית).
- 24.3 תאורה  
כל מתקן תאורה יהיה עם כבלים תת קרקעיים ועמודי תאורה ממתכת בגובה  
מתאים על פני ייעוד הכביש. באיזורי בנייה נמוכה יהיו העמודים נמוכים 4-6 מטר  
משני צידי הדרך.
- 24.4 פילרים  
מיקומי הפילרים לחשמל ותקשורת יהיו בהתאם לתוכניות בינוי ופיתוח. הפילרים  
יותקנו חזיתית לרחוב משולבים בגדר בתוך נישה מוסתרת לפי פרטים שבנספח  
בינוי ופיתוח.

## 25. מערכות תשתית - מים וביוב

### 25 1 מים

מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### 25 2 הידרנטים

תנאי להוצאת היתר בנייה יהווה קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

### 25 3 ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול. סילוק השופכין מהשכונה ייעשה באמצעות מכון שאיבה חדש. המכון הישן הקיים בשכונה יבוטל ובמקומו יבוצע (במקום המסומן) מכון שאיבה חדש מוגדל מתאים לנתוני השכונה הקיימת והמתוכננת. מכון השאיבה יבנה מודולרית כדי לאפשר הרחבה בעתיד לקבלת שפכי שכונות סמוכות במידת הצורך.

## 26. איסור בנייה מתחת ובקירבת קווי חשמל

26.1 בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק 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.

<u>מציר הקו</u>	<u>מהתיל הקיצוני</u>	
2.25 מ'	2.00 מ'	ברשת מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
13.00 מ'	9.50 מ'	בקו מתח עליון 100-159 ק"ו

26.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

26.3 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

26.4 על מגישי בקשת הבנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

**27. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק (סעיף 196 א').

**28. חתימות**

יוזם התוכנית : **משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה**

בעל הקרקע : **מדינת ישראל ואחרים**

עורך התוכנית : **ארכיטקט בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים**

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל': 04-8630666

*[Handwritten signature]*  
12.02

בנימין איזק ארכיטקט  
שרדוח מאמו 4 חיפה 34361 מלפקס 8255435-04

02.12.02

ישירות התכנון המוסמכת.  
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת הלו"מ. ליוזם בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראות שיתקבלו.  
ל... כי... או ייעשה על ידינו הסכם...  
ב... ת...  
ב... על...  
מי... על...  
א...  
ניתנת אך ורק במקודת מבט תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון  
14.12.02