

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מס' ג' / 9762

"מצפה חרשים"

המהווה הקלה לתכניות:
תמ"א 8 "שמורות טבע ושמורות נוף",
תמ"א 31,
שינוי מס' 4 לתמ"מ 2,

ושינוי לתכניות:
ג' / 400, בתוקף
לתכנית מפורטת מס' ג' / 4452, בהפקדה

מס' יחידות דיור: 101
מס' יחידות נופש: 35

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 9762
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10/2/03 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מכין התכנית: ממ"י - מחוז הצפון על אישור תכנית מס. 9762

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5365
מיום 8.2.05

ינואר 1997,
יוני 2000,
אוגוסט 2001,
דצמבר 2001,
מאי 2002,

מרץ 2003, יוני 2003, אוגוסט 2003
יולי 2004, אוקטובר 2004

מחוז	צפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי	משגב
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה אזורית משגב
שם הישוב	מצפה חרשים
תכנית מס'	ג' / 9762
המהווה הקלה	לתכניות: תמ"א 8 "שמורות טבע ושמורות נוף", תמ"א 31, שינוי מס' 4 לתמ"מ 2
המהווה שינוי	לתכנית: ג' / 400, בתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג' / 4452 בהפקדה
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521
הינוס והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521
המתכנן	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521
סה"כ מספר יח"ד	104 יח"ד + 35 יחידות אירוח
תאריך	ינואר 1997 יוני 2000 אוגוסט 2001 דצמבר 2001 מאי 2002 מרץ 2003 יוני 2003 אוגוסט 2003 יולי 2004 אוקטובר 2004

1. כללי**1.1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג' / 9762 - "מצפה חרשים", המהווה הקלה לתכניות: תמ"א 8 "שמורות טבע ושמורות נוף", תמ"א 31, שינוי מס' 4 לתמ"מ 2, שינוי לתכנית ג'/400, בתוקף, ותכנית מפורטת מס' ג' / 4452 בהפקדה, ולהלן "התכנית".

1.2 מסמכי התוכנית:

א. 24 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), המהווים מסמך מחייב, הכוללות 3 פרקים:

- א.1 פרק 1.0 כללי
- א.2 פרק 2.0 הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד.
- א.3 פרק 3.0 הוראות פיתוח נופי.
- ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט"), המהווה מסמך מחייב.
- ג. תשריט הגושים והחלקות בקנ"מ 1:2500, המהווה מסמך מחייב.
- ד. התכנית כוללת את הנספחים הבאים:

1. ד נספח נופי מנחה הכולל 2 גיליונות:
 - גיליון מס' 1: תכנית ומפלסי 0.00.
 - גיליון מס' 2: חתכים.

2. ד נספח תנועה מנחה הכולל 3 גיליונות:
 - גיליון מס' 11-1266: תנועה כללית,
 - גיליון מס' 21-1266: חתכים טיפוסיים,
 - גיליון מס' 31-1266: חתכים לאורך.

3. ד נספח מים וביוב מנחה – גיליון מס' 51-1266.

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: 285.5 דונם מדוד באמצעות מחשב.

1.5 מיקום התכנית

במצפה חרשים.

בין קווי רוחב: $X = 230.650 - 233.000$ ובין קווי אורך: $Y = 762.125 - 762.825$

גושים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19088	-	8, 7, 1
19089	-	46
19106	-	11
19223	-	3, 2

1.6 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית, 17105,

טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521.

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית, 17105,

טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521.

עורך התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית, 17105,

טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521.

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

1.7 יחס לתכניות אחרות: התכנית תואמת שינוי 38 לת"ח 2.

תכנית זאת מהווה הקלה לתכניות תמ"א 8, לתמ"א 31, לשינוי מס' 4 לתמ"מ 2, ושינוי לתכנית ג/400, בתוקף ולתכנית מפורטת מס' ג/4452 בהפקדה. במקרה ותיווצר סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, תכנית זו תהא עדיפה.

1.8 טבלת יעוד קרקעות:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח, ד'	% משטח התכנית	שטח, ד'	% משטח התכנית	
20.23	7.10	45.90	16.00	חקלאות
72.90	25.53	71.00	25.00	אזור מגורים א' קיים
16.77	5.87	-	-	אזור מגורים א' מוצע
78.22	27.40	44.80	15.70	שטח ציבורי פתוח
-	-	13.50	4.70	אזור מלונאות ונופש
9.04	3.17	-	-	שטח תיירות משולב במסחר
20.71	7.25	-	-	שצ"פ לשימור נופי
-	-	10.00	3.5	אזור מלאכה
0.65	0.22	-	-	מתקן הנדסי
8.93	3.12	14.00	5.00	שטח לבנייני ציבור
10.53	3.70	6.00	2.10	שטח ספורט
45.72	16.01	23.30	8.10	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
1.80	0.63	-	-	דרך גישה למתקן הנדסי
-	-	17.00	5.90	שמורת טבע
-	-	40.0	14.0	שטח שיעודו יקבע בעתיד
285.50	100%	285.5	100%	סה"כ

1.9 באור ציוני התשריט:

סימון	באור	
1. פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי	
2. כתום בהיר	מגורים א' קיים	
3. כתום כהה	מגורים א' מוצע	
4. ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	
5. צהוב מותם חום	אזור מלונאות ונופש	
6. פסים אלכסוניים בירוק כהה וירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח לשימור נופי	
7. פסים אלכסוניים באפור וצהוב	שטח לתיירות משולב במסחר	
8. צהוב עם קווים אלכסוניים דקים באדום	מתקן הנדסי	
9. סגול בהיר מותחם סגול כהה	אזור מלאכה	
10. חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור	
11. ירוק מותחם בקו חום כהה	שטח לספורט	
12. אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	
13. פסים אלכסוניים בירוק בהיר ואדום	דרך גישה למתקן הנדסי	
14. קווים אלכסוניים דקים באדום	דרך לביטול	
15. ירוק בהיר עם משבצות אלכסוניות בירוק כהה	שמורת טבע	
16. שחור	מבנה להריסה/העתקה	
17. פסים אלכסוניים בלבן וכתום לסירוגין	שטח ישוב כפרי (עפ"י שינוי 4 לתמ"מ 2)	
18. פסים אלכסוניים בלבן וירוק לסירוגין	שטח נוף כפרי/פתוח (עפ"י תמ"א 31)	
19. פסים אנכיים בירוק דק על רקע לבן	שטח משאבי טבע (עפ"י תמ"א 31)	
20. פסים דקים בצהוב על רקע לבן	שטח שיעודו יקבע בעתיד	
21. קו כחול עבה	גבול תוכנית מוצעת	
22. קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית קיימת	
23. קו שחור עבה מקוטע	גבול שלב א'	
24. קו שחור דק עם משולשים בשחור לאורכו	גבול גוש	
25. קו דק ירוק ומספר בירוק בצידו	גבול חלקה ומספרה	
26. קו דק שחור ומספר בשחור בצידו	גבול מגרש ומספרו	
27. קו דק מקוטע בצבע אדום עם נקודות בשחור	קו חשמל	
28. ספרה ברביע עליון בעיגול ספרה ברביע צדדי בעיגול ספרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו הבניין כלפי הדרך רוחב הדרך	

1.10 מטרות התכנית :

- א. הרחבת הישוב ע"י הקמת מגרשי מגורים נוספים בצפון הישוב,
 ב. מתן לגיטימציה לאזור תיירות/מסחר בדרום מערב הישוב.

1.11 עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת ייעודי קרקע למגורים במגרשים קיימים ומוצעים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שצ"פ לשימור נופי, חקלאות, דרכים, ספורט ושטח תיירות משולב במסחר.
 ב. יעוד שטחים נוספים למגורים מצפון למגרשים הקיימים ותוספת שני מגרשי מגורים בלב הישוב, צמוד למגרשים הקיימים, סה"כ תוספת של 33 יח"ד, מתוכם 20 יח"ד בשלב א'.
 ג. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
 ד. הסדרת המגרש הקיים מס' 29 ע"י שינוי גבולות המגרש בהתאם למצב קיים בפועל.
 ה. הסדרת דרך גישה לישוב בהתאם למצב קיים בפועל.

1.12 נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרימוצע, מ"ר	יעוד הקרקע
68	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לא יעלה על 20,400.0 מ"ר (300.0 מ"ר ליח"ד * 68 יח"ד) מתוך זה עיקרי: 17,850.0 מ"ר	מגורים א' קיים
33	8,385.0 מ"ר	מגורים א' מוצע
35 יח' אירוח	1,808.0 מ"ר	שטח תיירות משולב במסחר
	98.0 מ"ר	מתקן הנדסי
	3,572.0 מ"ר	שטח לבנייני ציבור
	842.0 מ"ר	שטח ספורט

1.13 השימוש בקרקע ובמבנים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. **שטח לחקלאות:** ישמש לחקלאות אורגנית שאינה דורשת ריסוס בחומרים רעילים.

ב. **שטח למגורים (מגורים א'):**

אזור מגורים א' קיים - ישמש לבניית בנייני מגורים בצפיפות של 2 יח"ד במגרש, בהתאם להוראות פרק 2 להלן; סה"כ 68 יח"ד. השימוש העיקרי למגורים. כן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים ואומנות, באישור מהנדס הועדה המקומית ובלבד ששטח הפעילות העסקית לא יעלה על 50.0 מ"ר והיקף פעילות זאת ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא יהווה מטרד סביבתי (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת, וכן עומס חניה). הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. במגרש מס' 28 תותר הקמת בקתת נופש נוספת על הקיימת בחלק המערבי של המגרש.

יותר חניות מקורות אשר יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה בקו בניין קדמי 0 מטר. גובה המקסימלי של החניה לא יעלה על 3.20 מ' במקרה של גג משופע ו-2.40 מ' במקרה של גג שטוח. בכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בניין צידי 0 מטר, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום המגרש מבקש. חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות, שטחן יחושב בהתאם לחוק התכנון והבניה. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה.

אזור מגורים א' מוצע - ישמש לבניית בתי מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות פרק 2 להלן, סה"כ 33 יח"ד. השימוש העיקרי למגורים. כן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים ואומנות, באישור מהנדס הועדה המקומית ובלבד ששטח הפעילות העסקית לא יעלה על 50.0 מ"ר והיקף פעילות זאת ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא יהווה מטרד סביבתי (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת, וכן עומס חניה). הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.

על פי החלטת הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, בשלב א' יבוצעו 20 מגרשים חדשים בגודל 500.0 מ"ר בלבד, כמסומן בתכנית. 20 המגרשים החדשים הנתרים יוצאו להרחבה בתנאי מימוש 50% מהיחידות הניתנות לבניה בתוך המגרשים הקיימים.

יותר חניות מקורות אשר יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה בקו בניין קדמי 0 מטר, גובה המקסימלי של החניה לא יעלה על 3.20 מ' במקרה של גג משופע ו-2.40 מ' במקרה של גג שטוח, ובכל מקרה יחושב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בניין צידי 0 מטר, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום מגרש המבקש. חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), שטחן יחושב בהתאם לחוק התכנון והבניה. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה.

- ג. **שטח למבני ציבור** - ישמש לבניית מבנים לצורכי ציבור, כגון: משרדים, גני ילדים; מעונות יום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער.
- ד. **שטחים ציבוריים פתוחים** - ישמשו כגני משחק לילדים, לצורכי נופש ונוי, וכמו כן להעברת תשתיות. חל איסור בניה בשטחים אלו.
- ה. **שצ"פ לשימור נופי** - אזור לשימוש מיוחד בו ישמר הנוף הטבעי. חל איסור בניה בשטח זה.
- ו. **שטח לדרכים** - מוצעות וקיימות - ישמשו לכבישים, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה. דרך הגישה לישוב וכל הרחבת דרך קיימת בפועל מותנת בהגשת תכנית מפורטת לדרך בליווי נספחים והתייחסות אליה כאל דרך נופית לפי הנחיות תמ"א 3 - שינוי 7 ובתאום עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
- ז. **מתקן הנדסי ודרך גישה למתקן הנדסי** - ישמש להקמת מתקן הנדסי שהוא תחנת שאיבה לביוב ודרך גישה אליו, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ח. **שטח לספורט** - ישמש להקמת מגרשי ספורט כגון: כדורגל, קטרגל, כדורסל, טניס, בהתאם להוראות פרק 2 להלן.
- ט. **שטח לתיירות משולב במסחר** - ישמש להקמת צימרים ומתקנים להפעלתם (מבנה קבלה ומחסן), מסעדות, מזנונים, גלריות וחנויות אומנים ואומנים עם זיקה תיירותית. מספר יחידות הנופש לא יעלה על 35, כאשר גודל יחידת הנופש לא יעלה על 40.0 מ"ר. שטח המסחר בכל היעוד לא יעלה על 500.0 מ"ר. תנאי למתן היתר בניה ליחידות נופש הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים פיסיים של משרד התיירות.
- י. מבנים המסומנים בצבע שחור בתשריט התכנית מיעודים **להריסה/העתקה**. הועדה המקומית תפעל להריסת/העתקת מבנים אלה לא יאוחר מ-3 שנים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

1.15 ביצוע תשתיות ופיתוח ושמירת זכויות מעבר.

כללי: משך זמן מקסימלי בין קבלת היתר בניה עד תחילת עבודה בשטח לא יעלה על 18 חודשים. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות:
- יזם התוכניות 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 המקומית.
- 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 מהשירותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית ועודפי עפר לאתר מוסדר.
- ג. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ד. הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנם בתחום התוכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
- ה. תשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים, בתנאי השבת המצב לקדמותו.
- ו. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים מכל סוג בשטחים הציבוריים למינהם, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובתנאי השבת המצב לקדמותו.
- ז. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעית, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצון הוועדה המקומית.

1.16 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

1.17 היטל השבחה:

היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

1.18 חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- ב. סימון הגבולות בין המגרשים ניתן לשינוי באמצעות תשריט חלוקה שיאושר על ידי הועדה המקומית וזאת במידה ותתקבל הסכמת כל בעלי הקרקע הנוגעים בדבר, והחלוקה החדשה תעמוד בתנאי התכנית החדשה.
- ג. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת של המגרשים הקיימים למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רשום.

1.19 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

1.20 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

1.21 מבנים להריסה/העתקה:

הועדה המקומית תפעל להריסת/העתקת המבנים המסומנים להריסה/העתקה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מ-3 שנים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

1.22 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי אפס. גובה המקסימלי של החניה לא יעלה על 3.20 מ' במקרה של גג משופע ו-2.40 מ' במקרה של גג שטוח. בכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בניין צדדי 0 מטר, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום מגרש המבקש. חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), שטחן יחושב בהתאם לחוק התכנון והבניה.

1.23 הוראות הג"א:

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

1.24 כיבוי אש:

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

1.25 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

2. 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.
- ג. אחסון חומרי בניה יהיה רק בתוך השטחים המיועדים לבניה.
- ד. סילוק פסולת בניין תיעשה באחריות הקבלן המבצע לאתרים מאושרים.
- ה. פגיעה בשטחים ציבוריים (כבישים, מדרכות וכו') ובשטחים פרטיים תתוקן ע"י הגורם הפוגע.
- 2.2 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.
- 2.3 תכנית בינוי - הוראות כלליות:**
- א. על מנת לאפשר ניצול אופטימלי של מגרשי המגורים מס' 101 ו- 102 לצורך חצרות וגינות, מאפשרת התכנית, לבטל בין שני מגרשים שכנים אלו את קו הבניין ולבנות שתי יחידות צמודות בקיר משותף. ביטול קו הבניין ובנית שתי יחידות צמודות בקיר משותף הינו אופציונלי בלבד ומותנה בהסכמת דיירי שני המגרשים.
- ב. שתי היחידות צמודות בקיר משותף כאמור בסעי' 2.3 א' לעיל, יתוכננו ע"י אותו מתכנן ויחויבו בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.
- ג. יודגש כי סעיף 2.3 תקף לגבי מגרשים 101 ו- 102 בלבד.
- 2.4 דרוג חזיתות:**
- א. דרוג החזיתות יתקבל כתוצאה מדרוג קו הבנין בקומה העליונה בחזית קדמית בבנינים שמעל הכביש, ובחזית האחורית בבנינים שמתחת לכביש.
- ב. עומקו המזערי של הדרוג יהיה 1.5 מ', לאורך מינימלי של 50% מהחזית.
- 2.5 גגות:**
- א. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף וגישה של גגות אלו תהייה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ב. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת יבוצע כיסוי גג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר או בהלבנה.
- ג. תותר בנית גגות רעפים בשיפוע מקסימלי של 20 מעלות, וכל עוד סה"כ גובה הבנין אינו עולה על המותר בטבלת הוראות והגבלות בניה שלהלן.
- ד. יותרו ארובות לתנורים ואחים בגובה מקסימלי של 1 מ' מעל מעקה/קו רכס גג עליון.

2.6. חומרים:

- א. גמר קירות חוץ יהיה בגוונים בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטיח בגוונים אשר יצוינו בבקשה להיתר בניה.
- ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.

2.7. שילוט:

- כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.

2.8. מתקני תליית כביסה:

- תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.

2.9. צנרת:

- א. כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- ב. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

2.10. קולטי שמש ודודי שמש:

- קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין ולשביעות רצון הוועדה.

2.11. קווי בנין ומרווחים בין בניינים:

- לא תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצוין בהוראות התכנית, פרט למגרשים 101 ו- 102, כמצוין בסעי' 2.3 א-לעיל, ופרט לחניה מקורה כאמור בסעיף 1.22 לעיל, וכמו כן, יותרו פרגולות גנניות (קרי - מבנים לתמיכת צמחים מטפסים) בכל שטח המגרש, ובלבד שיהיו חלק מן הבקשה להיתר בניה.

2.12. מפלס המגורים התחתון:

- מפלס המגורים התחתון מסומן בנספח הבינוי שלהלן בכל מגרש ומגרש. ניתן לשנות את המפלס הנ"ל במידה שלא תעלה על ± 1.0 מ'. שינוי מעבר למידה זאת ידרוש אישור מהנדס הוועדה המקומית.

2.13. תשתיות:**2.13.1. מים:**

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2.13.2. ניקוז:

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2.13.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

2.13.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

2.13.5 הוראות בנושא תקשורת:

כללי: א.

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):

- 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.

- במגרשים המיועדים לבנית תיירות משולב במסחר, כל ארונות התקשורת ישולבו בתוך המבנה.

- 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.

2.13.6 הוראות בנושא תאורת רחובות ותאורת שצ"פים :

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.

2.13.7 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2.14 תנאים לבניית מגורים א' :

מגורים א' קיים :

על שטח זה חלות ההוראות של פרק 2 לעיל, זכויות והגבלות בניה לפי הטבלה, וכן ההוראות שלהלן :

א. ניתן לבנות 2 מבנים במגרש, בגודל מירבי של 300 מ"ר כ"א. יחידת הדיור השניה תבנה במקשה אחת עם יחידת הדיור הקיימת, או במרחק 2 מרווחי בנין צדדיים.

ב. תותר חלוקת משנה של המגרשים כאמור בסעי' 1.18 לעיל. שטח תת-מגרש לאחר חלוקת משנה לא יפחת מ - 700 מ"ר. בכל תת-מגרש תותר הקמת מבנה עבור יחידת דיור אחת בלבד, כמבנה נפרד או בקיר משותף עם המבנה הקיים. שתי יחידות צמודות בקיר משותף יתוכננו ע"י אותו מתכנן ויחויבו בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.

ג. מספר קומות בבנין - 3 קומות כולל קומת מרתף/חניה, ולא יותר מ- 2 קומות בכל חתך אנכי. תותר בנית מרתף לרבות ממ"ד, מתחת למפלס ± 0.00 בתחום קונטור הבנין למגורים אשר גובהו לא יעלה על 2.20 מ', להוציא גובה ממ"ד, אשר יהיה עפ"י דרישת הג"א. גובה הכניסה למבנה יתואם עם מפלס הכביש המתוכנן.

החניה תהיה משולבת בבנין, או מבנה חניה נפרד על קו בנין צדדי 0 מטר, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום המגרש. חניות מקורות יחושבו במסגרת שטחי השרות המותרים.

ד. מבנים קיימים :

על מבנים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זאת חלות ההוראות הבאות :

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מגורים א' מוצע :

על שטח זה חלות ההוראות של פרק 2 לעיל, זכויות והגבלות בניה לפי הטבלה, וכן ההוראות שלהלן :

א. החניה תהיה משולבת בבנין, או מבנה חניה נפרד על קו בנין צדדי 0 מטר, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום המגרש. חניות מקורות יחושבו במסגרת שטחי השרות המותרים.

ב. מספר קומות בבנין - 2 קומות + קומת מרתף ו/או חניה, תותר בנית מרתף לרבות ממ"ד, מתחת למפלס $0.00 \pm$ בתחום קונטור הבנין למגורים אשר גובהו 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. גובה הכניסה למבנה יתואם עם מפלס הכביש המתוכנן.

2.15 תנאים לבניית מבני ציבור :

על שטח זה חלות ההוראות בפרק 2 לעיל, זכויות והגבלות בניה לפי הטבלה, וכן ההוראות הבאות :

- א. היתר בניה לבנייני ציבור יותנה בהכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. שטח החניונים העל קרקעים יהיה מגונן (חניית מטע).
- ג. יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבניינים הציבוריים ו/או באזורים למבני ציבור.
- ד. תותר הקמת מרתפים, לרבות מרחבים מוגנים, מתחת למפלס $0.00 \pm$, בתנאי שלא יחרגו מקווי הבנין המותרים ומפלס תקרתם לא יעלה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. גובה הכניסה למבנה יתואם עם מפלס הכביש המתוכנן.

2.16 תנאים לבניית תיירות משולב במסחר:

על שטח זה חלות ההוראות בפרק 2 לעיל, זכויות והגבלות בניה לפי הטבלה, וכן ההוראות הבאות:

- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה לבניית תיירות/מסחר יותנה בהכנת תכנית בינוי לכל שטח יעוד הקרקע "לתיירות משולב עם מסחר" שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ותכלול את הפתרון התחבורתי של כניסות ויציאות לאזור ככר הכניסה לשוב, וחניות עפ"י האמור לעיל.
- ה. תנאי למתן היתר בניה עבור יחידות נופש יהיה אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- ו. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד למגורים שבקרבתם, מיקומם ושטחם היחסי בתוך סה"כ השטח המותר יקבע בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ז. הצמחיה המקומית תשמר ככל האפשר, ושיקום הצמחיה בעקבות בניה ייעשה עפ"י הנחיות הפרק הנופי שלהלן.

2.17 תנאים להקמת מגרשי ספורט:

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.

2.18 טבלת זכויות והמגבלות בניה:

סדרה/ מס' יחיד	מס' יחיד למגרש	גובה מרבי			אחוזי בנייה מרבית למגרש						קווי בניין			גודל מגרש מני' במ"ר	שם האזור
		במטרים	מס' קומות	תכנית מרבית	סה"כ	שטחי שדות	שימוש עיקרי	מלגות מפלס פנימה	מעל מפלס פנימה	אחורי	צדדי	קדמי			
68	יחיד אחת בכל תת-מגרש, סדרה 2 יחיד במגרש	גג שטוח - 8 מ', גג משופע 9.5 מ' (*3)	2 - 3 קומות בכל קומות בכל חדר אנכי	35%	40% נד לא יותר מ-300.0 מ"ר ל"ח"ד	5%	35%	0% (*5)	40% (*5)	4 מ' (*1)	5 מ' (*1)	4 מ' (*1)	700 מ"ר (לתת-מגרש לאחר חלוקת משנה)	מגורים א/ קיים	
33	1	10 מ' (*4) 10 מ' (*4)	2 קומות + מרתף (*2) 2 קומות + מרתף (*2)	35% 40%	60% 60%	10% 20%	50% 40%	0% (*5) 0% (*5)	60% (*5) 60% (*5)	4 מ' (*1) 5 מ' (*1)	3 מ' (*1) 5 מ' (*1)	6 מ' (*1) 5 מ' (*1)	500 מ"ר 500 מ"ר	מגורים א/ מוצע מבני ציבור	
35 יח' אזור		5 מ'	קומה אחת + גלריה (*6)	25% מתוכנם 500 מ"ר למסחר (*7)	25%	5% מתוכנם 50 מ"ר למסחר (*7)	20% מתוכנם 450 מ"ר למסחר (*7)	0% (*5)	25% מתוכנם 500 מ"ר למסחר (*5)	1 מ'	גובל בשטח פ-1 מ', גובל במגורים - אחר 3 מ' - 10 מ'	10 מ'	500 מ"ר	תחנות משולב במסחר	
		5 מ'	1	10%	10%	2%	8%	0%	10%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	1000 מ"ר	שטח ספורט	
		5 מ'	1	20%	20%	5%	15%	0%	20%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	600 מ"ר	מתקן הנדסי	
101	סה"כ מס' יחיד בתכנית														

הערות:

- (1) למעט מבנים קיימים.
 תותר קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
 (2) גובה מרבי בכל חדר יממד מפני קרקע טבעית או הפורה בקומה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (3) גובה מרבי כולל קומות מרתף מתחת למפלס 0.00, אשר גובהו יקבע ע"י תכנית הבינוי ו/או יאושר ע"י מהנדס חוזקה.
 (4) גובה העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור החלטה המקומית.
 (5) תותר הקמת גלריה לשניה בתוך הצימר כחלק מעיצוב החתום לתקנות התכנון והבניה.
 (6) שטח מסחר הכולל בכל יעוד הקרקע ית"רות משולב במסחר" לא יעלה על 500 מ"ר.
 (7)

3.0 הוראות פיתוח נופי:

3.1 תכניות פיתוח - כללי

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

במסגרת התכניות יסומנו גבהים סופיים, של הפיתוח - קוי גובה כל 10-25 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 טכניות.

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.

3.2 תכניות פיתוח לאזורים ושטחים פתוחים

א. כללי

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע בצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. שבילים בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו להולכי רגל ורכב חירום בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב אחר לתחומם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים

שטחים אלו מיועדים לפיתוח מעברים, שבילי הליכה, פינות ישיבה, מנוחה ותצפית משולבים בפרגולות, מגרשי משחקים לגילאים שונים, נטיעות וגינות ציבורי.

לא תותר בשטחים אלו הקמת מבנים כלשהם.

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

במקומות בהם יפגע הצומח הטבעי ע"י הבניה באזור יתוכנן עיבוי החורש הטבעי, ותוכן תכנית נטיעה והשקיה. הצמחים המתוכננים לאזורים אלו יהיו עמידים וקרובים ככל האפשר לצמחיה הטבעית באזור.

ג. טיפול נופי בתוואי הדרכים

פיתוח הדרכים יעשה עפ"י תכניות מהנדס הכבישים ותכנית פיתוח נופי בקנ"מ 1:250 אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותהיה מבוססת על תכניות מהנדס הכבישים. תכנית זו תוגש לאישור הועדה 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, ציבעם, ודוגמתם.

ד. 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 לחניה ציבורית בלבד במפרכי חניה מוסדרים) יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת על ידי שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותר לתכנן יותר מ- 4 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא "אוזן" (ערוגות) 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 וגובה 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'.

ו. 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 גווני הגימור של ריהוט הגן, אשר יותאמו אחד למשנהו ולגווני הגימור של עמודי התאורה ומעקות הבטיחות.

3.3 תאורה בשבילים ושצ"פים :

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

3.4 גינן:

א. גינן והשקיה – כללי:

הגינן ומערכות ההשקיה בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשבילים להולכי רגל, ובשטחים המיועדים למבני ציבור משולבים בשצ"פ, יתוכננו בתיאום עם מחלקת הגינן 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 הגינן ברשות המקומית. הצמחייה תתאים לאקלים ולתנאי הקרקע המקומיים, ותהיה צמחיה רב שנתית, עמידה.

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 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 הגינן המקומית, באחריות ועל חשבון המבקש.

3.5 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 טבעית 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 יותר 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 תמך בין שני מגרשים שכנים יהיו בגובה מקסימלי של 6.0 מ', ובמקרה הצורך יבוצע דרוג של קירות התמך, כאשר המרחק האופקי המינימלי בין שתי מדרגות כנ"ל יהיה 80 ס"מ על מנת לאפשר מילוי אדמה ושתילת צמחיה.

ג. מסלעות:

במקום קירות תמך יותרו מסלעות כל עוד ובמרווחים בין הסלעים תפוזר אדמת גן פוריה ופני המסלעה יגוננו.

ד. מעקות בטיחות:

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

3.6 מתקנים לאיסוף אשפה:

מכולות אשפה תמוקמנה לכל שני מגרשים בגבול ביניהם ובתחום המגרש, מסוג ובכמות לפי הנחיות הרשות המקומית.

רצפת המתחם תהיה מבטון מוחלק או מרוצפת. סמוך למתחם האשפה ימוקם ברז גן לשטיפה, וניקוז. לא תותר נעילת מתחם האשפה, כך שתתאפשר פינויה ע"י הרשות המקומית בכל עת.

3.7 פילרים לארונות מוני חשמל, בזק וטל"כ:

המתקנים הנ"ל ישולבו בתפר שבין שני מגרשים שכנים.

ארונות למתקנים נוספים ישולבו בקירות התומכים או בקירות הגדר, בנישות שיוכנו באופן מיוחד עבורם.

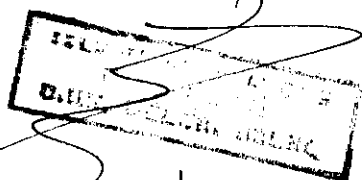
לא תותר נעילה או חסימה של ארונות המונים, כך שתתאפשר קריאתם ע"י הגופים המתאימים בכל עת.

3.8 עודפי קרקע, שפך ואזורי חציבה:

לא תותר שפיכת קרקע אל כיוון הואדי ואל השצ"פים.
 היה ותוך כדי עבודות העפר או בסיומן, יוצרו 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.

חתימותיום התוכנית:

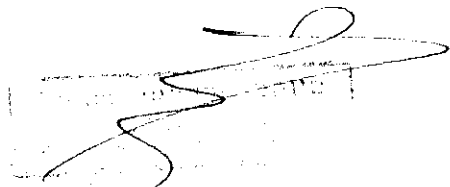
מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית



17/10/2004

בעל הקרקע:

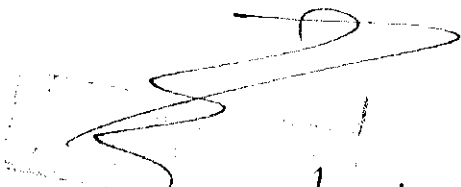
מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית



17/10/2004

עורך התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית



17/10/2004

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב

תאריך: