

משרד הפנים  
מחוז הנמון ויודה החזית  
17 אוגוסט 2011  
14-09-2011  
נתקבל  
נצרת עילית

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
מועצה אזורית מטה אשר

**תכנית מס' ג/13784**  
**"שינוי תכנון מפורט באזור גוש 18254, שיח' דנון"**  
 המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות ג/2316 ו-7405

מס' יחיד	מצב מאושר	מצב מוצע
לפי צפיפות 10 יחיד/דונם	272	292

1. כללי

1.1 שם וחלות

1.1.1 תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, מס' ג/13784-שינוי תכנון מפורט באזור גוש 18254, שיח' דנון (להלן: "תכנית זו").

1.1.2 מסמכי תכנית זו:

- 1.1.2.1 תקנון (14 עמודים); מסמך מחייב
- 1.1.2.2 תשריט ערוך בקנה-מידה 1:500 (להלן: "התשריט"); מסמך מחייב
- 1.1.2.3 נספח: לוח הקצאות וטבלת איזון, נערך על-ידי גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין (להלן: "הנספח"); מסמך מחייב

1.2 הגדרות ומונחים

כלל מונח בתכנית זו תהיה המשמעות שיש לו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

1.3 יחס לתכניות אחרות

1.3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות:

מס' תכנית	שם תכנית	פרסום למתן תוקף
ג/7405	שיח' דנון	מס' ילקוט פרסומים
ג/2316	שייך דנון	תאריך
		4710
		2812
		10.12.98
		13.05.82

1.3.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.3.3 הגדרות לפי תמא/35: אזור תכנון 2443, מרקם שימור משולב, שטח שימור משאבי מים ואזור רגישות נופית סביבתית

1.3.4 הגדרות לפי תמא/34ב/4: אזורי פגיעות מי תהום, המסומנים א1 ו-ב

1.3.5 הגדרה לפי תממ/9/2: ישוב כפר/קהילתי

הודעה על הפקדת תכנית מס' ג/13784  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....  
 מיום.....

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס' ג/13784  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 09.09.11 להפקיד את התכנית  
 יוסף ברוך  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.4 המקום

1.4.1 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור הדרום-מזרחי של הישוב, בשטח מבונה בחלקו.

1.4.2 נקודת ציון מרכזית : 766500, 214380 (רשת ישראל חדשה).

1.5 השטח

שטח תכנית זו 51.76 דונם בקירוב.

1.6 חלקות קרקע

הקרקע הכלולה בתכנית זו :

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18250	-	34
18251	-	6, 3, 2
18253	46-51	63, 61, 53, 52, 45, 43
18254	1, 4, 7-12, 14-16, 18-20, 24, 44	41, 25, 21-23, 13, 6, 5, 3, 2
18255	-	11, 10
18257	18-27	28, 17, 7, 6

1.7 בעל הקרקע

מדינת ישראל ופרטיים :

גוש	חלקה	בעלים		
		שם	כתובת	
18250	34	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	2	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	3	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	6	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	18253	43	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105
		45	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105
46		רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
47		רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
48		רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
49		רשות הפיתוח	רח' חרמון 2	
50	עכאווי (מוניר, שאכר, יאסר, תייסיר סלאח מחמוד, נסיף, מורסי)	שיח' דנון 25248		
51	נאמן הווקף בעכו	עכו העתיקה 13/3		
18254	52	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	53	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	61	המדינה	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	62	המדינה	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	63	המדינה	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	1	המדינה	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	2	עכאווי סאלח מחמוד אחמד	שיח' דנון 25248	
	3	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	4	עכאווי סאלח מחמוד אחמד	שיח' דנון 25248	
	5	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	6	המדינה	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	7	רשות הפיתוח	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	
	8	עכאווי סאלח מחמוד אחמד (לפי נסח) עכאווי כאמל (לפי הסכם עם ר"פ)	שיח' דנון 25248 שיח' דנון 25248	
9	עכאווי (מוניר וסאלח מחמוד אחמד)	שיח' דנון 25248		

17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	10	18254
25248	שיחי דנון	עכאווי (מוניר, שאכר, יאסר, תייסיר סלאח מחמוד, נסיף, מורסי)	11	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	12	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	13	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	14	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	15	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	16	
25248	שיחי דנון	עכאווי סאלח מחמוד אחמד	18	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	19	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	20	
25248	שיחי דנון	מוסטפא דהוד (חסן, שפיקה, סעיד, האגר, חוסניה, אסעד, עלי)	21	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	22	
25248	שיחי דנון	דאוד (מוסטפא, האימן, סאמר)	23	
25248	שיחי דנון	בדראן סעדה		
25248	שיחי דנון	רשות הפיתוח		
25248	שיחי דנון	עכאווי סאלח מחמוד אחמד	24	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	25	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	המדינה	41	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	המדינה	44	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	10	18255
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	המדינה	11	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	17	18257
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	18	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	19	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	20	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	21	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	22	
-	-	לא הוסדר	23	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	24	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	25	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	26	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	27	
17105	רחי חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית	רשות הפיתוח	28	

1.8 יוזם ומגיש תכנית זו

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, רחוב חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105, טל. 04-6558213 פקס. 04-6558252.

1.9 עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים (מסי רשיון: 32785), רחוב פינסקי דוד 34 חיפה 34354, טל. 04-8382740 פקס. 04-8360714.

1.10 מטרת תכנית זו

הסדרת מגרשים לבניה ומערכת דרכים חדשה.

1.11. עיקרי תכנית זו

- 1.11.1 קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות.
- 1.11.2 חלוקת שטחים המסווגים כאזור מגורים א ושטחים ציבוריים, בהתאמה למערכת הדרכים החדשה.
- 1.11.3 איחוד וחלוקה מחדש (חלוקה חדשה) בחלק משטח התכנית, לפי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 1.11.4 קביעת תנאים לבניה ולפיתוח.

1.12. נתונים כמותיים מוצעים

אזור	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	מס' יחיד, לפי צפיפות (10 יחיד לדונם)	מס' מגרשים
מגורים א	35,064	292	54
בניני ציבור	1,150	-	1
מיתקנים הנדסיים	78	-	1
מסחר	440	-	1
ציבורי פתוח	40	-	4

1.13. באור סימני התשריט

- 1.13.1 קו כחול עבה
- 1.13.2 קו כחול מקוטע
- 1.13.3 כתובת בכחול
- 1.13.4 קו אדום עבה מקוטע
- 1.13.5 שטח צבוע כתום
- 1.13.6 שטח צבוע תכלת
- 1.13.7 שטח צבוע צהוב
- 1.13.8 שטח צבוע חום מותחם כחום כהה
- 1.13.9 שטח צבוע סגול מותחם כחום כהה
- 1.13.10 שטח צבוע חום מותחם בירוק כהה
- 1.13.11 שטח צבוע ירוק
- 1.13.12 שטח צבוע צהוב עם קוים מצטלבים בירוק
- 1.13.13 שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה
- 1.13.14 שטח צבוע חום בהיר
- 1.13.15 שטח צבוע ורוד
- 1.13.16 שטח צבוע ירוק וחום כהיר לסרוגין
- 1.13.17 שטח מטוייט באדום
- 1.13.18 מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
- 1.13.19 מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
- 1.13.20 מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
- 1.13.21 שטח צבוע ירוק מטוייט בירוק
- 1.13.22 שטח חום בהיר/ורוד, מטוייט בירוק
- 1.13.23 שטח מטוייט בשחור
- 1.13.24 שטח צבוע חום בהיר/ורוד משובץ בקוים אלכסוניים מצולבים בשחור
- 1.13.25 קו אדום דק
- 1.13.26 קו אדום דק מקוטע
- 1.13.27 קו שחור עם משולשים הפוכים לסרוגין
- 1.13.28 מספר מוקף ב: עיגול/שני עיגולים/ריבוע, בירוק
- 1.13.29 קו ירוק דק
- 1.13.30 קו ירוק דק מקוטע
- 1.13.31 מספר שחור בעל שלוש ספרות
- גבול תכנית זו
- גבול תכנית מאושרת
- מספר תכנית מאושרת
- גבול שטח חלוקה חדשה
- אזור מגורים א
- אזור מגורים ב (במצב מאושר)
- אזור מגורים ג
- אתר לבניני ציבור
- אתר למיתקנים הנדסיים
- אתר לשימור
- שטח ציבורי פתוח
- בית קברות
- אתר למסחר
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת/הרחבת דרך
- דרך משולכת (במצב מאושר)
- דרך לביטול
- מספר דרך
- מרווח קדמי, במטרים
- רוחב דרך, במטרים
- שביל הולכי-רגל
- שביל משולב, מאושר/מוצע
- זכות מעבר
- שטח חניה ציבורית
- קו רחוב/שביל
- קו בנין
- גבול גוש
- מספר חלקה רשומה בבעלות:
- המדינה/פרטית/מעורבת
- גבול חלקה רשומה
- גבול חלקה רשומה, מוצע לביטול
- מספר מגרש בתכנית מאושרת

גבול מגרש מאושר	-	קו שחור דק	1.13.32
גבול מגרש מאושר, לכיטול	-	קו שחור דק מקוטע	1.13.33
מספר מגרש מוצע	-	מספר שחור בעל ארבע ספרות	1.13.34
גבול מגרש מוצע	-	קו שחור עבה	1.13.35
מבנה קיים	-	שטח מנוקד ומותחם בשחור דק	1.13.36
מבנה להריסה	-	שטח מותחם בקו צהוב	1.13.37

## 2. יעודי קרקע

### 2.1 שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, יינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 2.3 לגבי כל אזור.

### 2.2 טבלת שטחים

אזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז
מגורים א	27.17	52.5	29.22	56.4
מגורים ג	4.71	9.1	0.10	0.2
בניני ציבור	1.37	2.7	2.30	4.5
מיתקנים הנדסיים	-	-	0.26	0.5
שימור	-	-	0.23	0.4
ציבורי פתוח	0.59	1.1	1.86	3.6
בית קברות	2.21	4.3	2.45	4.7
מסחר	0.54	1.0	0.88	1.7
דרך/שביל/חניה ציבורית	15.17	29.3	14.46	28.0
סה"כ	51.76	100.0	51.76	100.0

### 2.3 תכליות

- 2.3.1 אזור מגורים א - שטח מיועד למבני מגורים, בצפיפות של עד 10 יח"ד לדונם.
- 2.3.2 אזור מגורים ג - שטח לצרוף עם שטח גובל; כפי שמוגדר בתכנית ג/2316.
- 2.3.3 אתר לבניני ציבור - שטח מיועד להקמת מבני ציבור לחינוך ולתרבות.
- 2.3.4 אתר למיתקנים הנדסיים - שטח להקמת בריכת מים.
- 2.3.5 אתר לשימור - שטח מיועד למגדל המים הקיים, לשימורו כמבנה בעל חשיבות היסטורית לישוב, ולפיתוח גנני.
- 2.3.6 שטח ציבורי פתוח - שטח לפיתוח גנני ונופי, לנוי ולמשחק, בו לא תותר בניה ולא תותר התקנת מגרשי חניה, למעט מיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "מיתקני תשתית" ו"מיתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות: קיר, קיר תומך, סוללה, חפיר ומעביר מים.
- תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה בהתאם לתכנית פיתוח אדריכלי לכל האתר, שתאושר על-ידי מהנדס הרשות המקומית; במסגרתה יובטח שילוב

- המבנה בפיתוח הגנני של האתר ואי חסימת מעברים  
נדרשים להולכי-רגל.
- באתר יג תותר גישה לצורך תחזוקה בלבד לאתר יב  
(אתר למיתקנים הנדסיים).
- 2.3.7. בית קברות - אתר קיים לצרכי קבורה, בו תותר הקמת מצבות, מבני  
מצבות ומבנים לצורך פולחן דתי.
- הקמת מבנים תותנה בהכנת תכנית מפורטת לפי  
הוראות תמא/19.
- 2.3.8. אתר למסחר - שטח מיועד למבנה מסחר שכונתי (חנויות, משרדים,  
שרותי אוכל, שרותי עסקים, שרותי בריאות).
- בחלק המזרחי של האתר (מא) יותרו גינון ופיתוח לנוי,  
לחניה ולמעבר, ולא תותר בניה. ראה גם סעיף 2.3.12.
- 2.3.9. דרך - מעברים ציבוריים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, ושטחים  
ציבוריים לחניית כלי-רכב (מסוג פרטי) בהם לא תותר  
בניה פרט למבנים ולמיתקנים ציבוריים המוזכרים  
בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה  
התשכ"ה-1965, למעט מסילת-ברזל ומבני דרך.  
תותר גם הקמת "מיתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף  
האמור), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
- 2.3.10. שביל להולכי-רגל - מעבר להולכי-רגל בו תותרנה רק התכליות המותרות  
בדרך, שאינן קשורות לתנועת כלי-רכב.
- 2.3.11. שביל משולב - רצועת מעבר לכלי-רכב ולהולכי-רגל, לגישה למגרשים  
הגובלים בה.
- לא תותר בניה וחניה. יותרו כל התכליות האחרות  
המותרות בדרך.
- 2.3.12. זכות מעבר - רצועת שטח (המסומנת בתשריט) בתחום אתר למסחר  
(מא), בה יותר מעבר הולכי-רגל ורכב חרום ותחזוקה  
אל אתר בית קברות (יא).
- 2.3.13. חניה ציבורית - שטח לחניית כלי-רכב ולפיתוח גנני.
- תותרנה כל התכליות המותרות בדרך.
- השטח מיועד רק למשתמשים באתר למבני ציבור (טז)  
הגובל. שטח זה לא יובא בחשבון למתן פטור מהתקנת  
מקומות חניה (כולם או מקצתם) במגרשים אחרים.

### 3. איחוד, חלוקה, רישום, הפקעה והשבחה

#### 3.1. איחוד וחלוקה

- 3.1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה ללא הסכמת כל הבעלים, והיא כפופה  
להוראות סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3.1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר על-ידי הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום על-פי סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3.1.3. שטח אזור מגורים ג ממערב לדרך 14, יצורף לשטח גובל בעל יעוד זהה, המצוי מחוץ לתחום תכנית זו, ולאחר ביטול הדרך בפועל בהתאם למסומן בתשריט.

### 3.2. רישום

3.2.1. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3.2.2. המגרשים המוצעים בתחום החלוקה החדשה יירשמו בהתאם לטבלת הקצאות בנספח לתכנית זו.

3.2.3. זכות מעבר לבית הקברות, להולכי-רגל ולרכב חרום ותחזוקה, בשטח המוגדר כזכות מעבר באתר למסחר (מא) תרשם כהערה בפנקסי המקרקעין.

### 3.3. הפקעה ורישום שטחי ציבור

3.3.1. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יוחכרו לרשות המקומית על-פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3.3.2. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על-פי האמור בחוק ויירשמו על-שם הרשות המקומית.

3.3.3. על-אף האמור לעיל, רישום השטחים הכלולים בחלוקה החדשה ייעשה במסגרת רישום החלוקה החדשה כאמור בסעיף 3.2.1.

### 3.4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

## **4. בינוי ופיתוח לפי אזורים**

### **4.1. כללי:**

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות שלהלן.

4.2. טבלת זכויות בניה :

אזור אתר	גודל מגרש מועד במ"ר	מרווחי בניה ב-מ'			שטח בניה מרבי באחוזים						צפיפות			
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטח עיקרי	שרות	תכנית קרקע	סח"כ	בקומות	ב-מ'	מספר יחיד למגרש	מס' יחיד לדונם
מגורים א	400	3	3	3	108	36	120	24	36	144	4	14	4	10
בנין ציבור	לפי התשריט				60	-	50	10	60	60	3	13	-	-
מיתקנים תנדסיים	לפי התשריט	2	2	2	30	-	30	-	30	30	-	20	-	-
מסחר	לפי התשריט				60	-	50	10	30	60	2	9	-	-
שימור	לפי התשריט				לפי הקיים									
בית קברות	בחתום לתכנית מפורטת לפי הוראות תמא/19													
ציבורי פתוח	לפי התשריט	0	0	3	10 מ"ר לתחנת טרנספורמציה בכל אתר									

4.2.1 [\*] הגבהים יימדדו מפני הקרקע הטבעית (במקרה של חפירה – מפני הקרקע החפורת), עד החלק הגבוה ביותר של המבנה, ולרבות מבנה יציאה לגג ומבני הסתרה למיתקנים על הגג).

4.2.2 [\*] מרווח צדדי אחר במקרים הבאים :

4.2.2.1 חובת מרווח אפס (בניה בקיר משותף ללא פתחים) לאורך גבול בין מגרשים 2039-2040 ולאורך גבול בין מגרשים 2041 ו-2042.

4.2.2.2 מרווח אפס במקרה של בניית שני בתים צמודים בקיר משותף ללא פתחים, בהסכמת השכן.

4.2.2.3 מרווח 2 מ' לצד גבול מעבר פרטי למגרש אחורי. [מגרשים 2013, 2018]

4.2.2.4 מרווח 2 מ' לצד שביל משולב. [מגרשים 2026, 2027, 2036, 2037, 2039-2042]

4.2.3 [\*\*\*] במקרה של איחוד מגרשי מגורים מאושרים/מוצעים, שנקבעו בתכנית זו, יקבע מס' יחיד מותר רק לפי צפיפות מותרת לדונם (ללא מגבלת מס' יחיד במגרש).

4.2.4 מרווח בין מבני מגורים במגרש לא יפחת מ-6 מ'.

4.2.5 תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית.

4.2.6 לא תותר הקמת מבני עזר, למעט מבנה חניה, ובלבד שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' בפנים ו-3.00 בחוץ.

4.2.7 לא תותר הקמת מבנה חניה במרווח הקדמי. הקמת מבנה חניה במרווחים האחרים תותנה באי הפניית ניקוז הגג ופתחים בקירות למגרש השכן, ובאיסור שימוש בגג.



#### 4.3 דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים :

##### 4.3.1 רישוי וביצוע

- 4.3.1.1 כל הדרכים, השבילים, השטחים הציבוריים הפתוחים ושטח חניה ציבורית בתחום תכנית זו, יבוצעו לשביעות רצון מהנדס והרשות המקומית על-פי היתר שיינתן כחוק.
- 4.3.1.2 בהיתר סלילה יובטחו הסדרת ניקוז ושילוב צמחיה ושטחי ריצוף בתחום השטח המיועד לדרך.
- 4.3.1.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע דרך ציבורית בין מגרש הבניה לבין דרך מאושרת סלולה.
- 4.3.1.4 דרך קיימת, המיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל בפועל רק לאחר סלילת דרך חלופית כמוצע בתכנית זו.

##### 4.3.2 עיצוב וגיאומטריה

- 4.3.2.1 מבנים ומיתקנים (לרבות גדרות), הניתנים להקמה או להתקנה בתחום דרך או שביל, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים שתאושרנה כחוק לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
- 4.3.2.2 המרחק האנכי מתילי קו חשמל עילי עד פני דרך ייקבע לפי הנחיית חברת החשמל.

#### 5. בינוי ופיתוח בנושאים כלליים

##### 5.1 תכנית פיתוח למגרש

- 5.1.1 התכנית תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 5.1.2 התכנית תערך בקנה-מידה 1:250 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תאור העמדת בנינים, גבהי בנינים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, מיתקנים לאצירת אשפה, מיקום בלוני גז, מיכלי דלק ומיתקנים הנדסיים אחרים, גדרות (חומרים ועיצוב), תחנות טרנספורמציה פנימיות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי במרווחים.

##### 5.2 גדרות ונטיעות

- 5.2.1 על גבול מגרש בניה למגורים (או בנסיגה מהגבול) הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בטון או אבן מקומית באחד משני הגבהים: 0.50 מ', 1.20 מ' (מדוד מפני הכביש). מעל הגדר תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית שיבטיחו השתלבות עם תכניות פיתוח השטחים הציבוריים.
- 5.2.2 הקמת גדר על גבול מגרש בניה הפונה לרשות הרבים, כאמור לעיל – תהווה תנאי לשימוש בבנין.
- 5.2.3 לאורך גבול בין שני מגרשים שכנים תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80 מ' מפני הקרקע.
- 5.2.4 בבקשה להיתר בניה תכלול תכנית עיצוב גדרות במגרש; בתכנית יתואר, בין השאר, שילוב מיתקני אשפה ותשתית (תקשורת וחשמל) בעיצוב הגדר.
- 5.2.5 נטיעת עצים ושמירת עצים קיימים תהא כפופה לחוראות תכנית ג/7405.

### 5.3. עיצוב ארכיטקטוני

#### 5.3.1. חומרי גמר

5.3.1.1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין ייחודיים של חזיתות, גגות וגדרות.

5.3.1.2. בבקשה להיתר בניה תכלול גם הוראות לביצוע גמר חזיתות, בתחום המרווחים, הפנות למגרש השכן.

#### 5.3.2. חזיתות לרשות רבים

בחזיתות ובגגות הנראים מרשות רבים תהיה התייחסות מיוחדת בעיצוב החזית ופיתוח המרווחים, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

#### 5.3.3. גגות

5.3.3.1. התקנת מיתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

5.3.3.2. לא תותר בניה מעל לגובה המותר כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

#### 5.3.4. מיתקנים הנדסיים

בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להתקנת צנרת ומכונות על חזיתות המבנים ובמרווחים, בהתאם לשימושים המבוקשים ובלבד שתוכח נחיצות המיתקן.

#### 5.3.5. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו באופן שלא ייראו מרשות הרבים.

#### 5.3.6. מיתקן אשפה

מיתקן ביתי לאצירת אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר מגרש מגורים.

#### 5.3.7. שילוט

5.3.7.1. התקנת שלטים תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב החזיתות שתהווה חלק מחבקשה להיתר בניה.

5.3.7.2. לא תותר התקנת שלטים מעל לגובה המבנה.

### 5.4. מבנים להריסה

5.4.1. כל המבנים המצויים בשטחים המיועדים בתכנית זו לדרך (מכל סוג שהוא) ולשטח ציבורי פתוח – מיועדים להריסה.

5.4.2. כל מבנה החורג לתחום מגרש שכן – מיועד להריסה על-ידי הבעל והמחזיק במבנה זה.

5.4.3. כל מבנה החורג לתחום מגרש מוצע בתכנית זו – מיועד להריסה על-ידי הבעל והמחזיק במבנה זה, לפני הוצאת היתר בניה במגרשים בהם מצוי המבנה.

### 5.5. מבנים קיימים

5.5.1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

- 5.5.2. על מבנים קיימים חלות ההוראות שלהלן :
- 5.5.2.1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה, מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- 5.5.2.2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מיועדים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

## 5.6. חניה

- 5.6.1. החניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועל-פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו, התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 5.6.2. על-אף האמור לעיל, בתחום "שטח חניה ציבורית" יוסדרו מקומות חניה לשימושים באתר טז.

## 5.7. מיגון אזרחי

כל בקשת בניה תכלול מיקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מיקלטים) התש"ן-1990.

## 5.8. סידורים לנכים

בניית מבני ציבור כפופה לפרק ח (התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי) בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.

## 6. תשתיות ואיכות הסביבה

### 6.1. מים

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

### 6.2. ניקוז מי גשם

הבטחת ניקוז כל שטח תכנית זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות הניקוז האזורית, תהווה תנאי למתן היתר בניה. ראה גם סעיף 8 בדבר שימור וניצול מי נגר עילי.

### 6.3. ביוב

חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על-ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים, יהווה תנאי למתן היתר בניה.

### 6.4. כיבוי אש

קבלת התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.5. חשמל

6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.5.2 תחנות השנאה –

6.5.2.1 מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

6.5.2.2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למיתקנים הנדסיים.

6.5.2.3 על-אף האמור לעיל, ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים.

6.5.2.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מיתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמיתקן	
-	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
-	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
-	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
-	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
-	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתאום עם חברת החשמל
-	1.00 מ'	ארזן רשת
-	3.00 מ'	שנאי על עמוד

על-אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מיתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שיבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

במקרה של שימוש בחומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן 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 האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מיתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. אשפה

- 6.6.1. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.6.2. הבטחת מקום לפחי אשפה בתחום המגרש וקבלת התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, יהוו תנאים למתן היתר בניה.

7. עתיקות

- 7.1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 7.2. אם יידרש, על-ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מבקש ההיתר על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 7.3. אם תתגלנה עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי מבקש ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 7.4. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 7.5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ותתגלנה בשטח עתיקות יחודיות, ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

8. שימור וניצול מי נגר עילי

- 8.1. בתכנון ניקוז בתחום תכנית זו, יועברו מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למיתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- 8.2. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים (לרבות שטחים בתחום אתר למבני ציבור ובתחום דרכים) יובטחו, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מיתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 8.3. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

9. חתימות, חותמות וטבלת עדכון

9.1. יזום ומגיש תכנית זו

התנודות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנתון או על רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הירך חפץ בוצעה כוח כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם אמת ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על-פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ממיי - מחוז הצפון

17.08.11

9.2. עורכת תכנית זו

9.3 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חבל אשר

9.4 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון

9.5 טבלת עדכון

מס' תאריך	מחוז
-	12.00
1	07.02.01
2	07.05.01
3	15.06.01
4	26.01.03
5	10.09.03
6	30.06.04
7	08.02.05
8	31.08.05
9	31.10.05
10	06.01.08
11	24.02.09
12	21.05.10
13	03.02.11
14	29.06.11
15	17.08.11

