

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי צפת: גליל מזרחי

צפת, רמת-רזים ב'

תכנית מפורטת מס' ג/7382

שינוי לתכנית ג/3845

ומתאר מס' ג/522 צפת

חיפה, אוגוסט 1993

ב. ברוך - י. שלמון ארכיטקטים מתכנני ערים

שד' מוריה 17 חיפה 34575 טל' /פקסי 04-389598

שער פנימי

צ פ ת - גליל מזרחי	מרחב תכנון מקומי
7382/ג	תכנית מפורטת מס'
522/ג ; 3845/ג	שינוי לתכנית מתאר מס'
	הרחבה ושינוי לתכנית מפורטת מס'
<hr/>	מחוז
הצפון	נפה
<hr/>	מקום
צפת, רמת-רזים ב'	שטח התכנית
103.1 ד'	קנה מידה
1:1000	בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל	היוזם
משרד הבינוי והשכון	המתכנן
ב. ברוך - י. סלמון ארכיטקטים שד' מוריה 17, חיפה 34575	יועצי תחבורה
ד.א.ל פיתוח והנדסה רח' טשרניחובסקי 35, חיפה.	תאריך

אוגוסט, 1993

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' ג/7382 רמת רזים ב' -  
"בנה ביתך", להלן "התכנית".

2. תחולת התכנית

2.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט, התוחמת  
גושים, חלקות וחלקי חלקות כדלקמן:

גוש 13698 חלקות: 116 (חלק), 118 (חלק), 120 (חלק), 147  
(חלק), 146 (חלק), 145 (חלק), 142, 143,  
144, 140, 139, 136, 134, 132, 131 (חלק),  
130 (חלק), 129 (חלק), 133, 135, 307, 308,  
265, 306.

גוש 13737 חלקות: 9 (חלק), 10 (חלק), 11 (חלק), 12 (חלק), 13,  
14, 24 (חלק), 28, 29, 26 (חלק), 27, 30, 31  
(חלק), 32 (חלק), 36 (חלק), 20 (חלק).

גוש 13702 חלקות: 85 (חלק), 86 (חלק), 87 (חלק), 88, 89, 90,  
91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100,  
101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108,  
109, 110 (חלק), 31 (חלק), 32 (חלק), 113  
(חלק), 114 (חלק), 115, 116, 117, 118, 119,  
120, 121, 122, 123, 124 (חלק), 125 (חלק),  
126, 127, 128 (חלק), 129 (חלק), 130 (חלק),  
131 (חלק), 132 (חלק), 137 (חלק), 138  
(חלק).

2.2 התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

### 3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי תכליות ממגורים ב' ומגורים ג' למגורים א' - בניה עצמית - על מנת לשנות צפיפות.  
על שטח התכנית יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

### 4. מסרת והתכנית

יעוד שטח לשכונת מגורים לבניה עצמית "בנה ביתך" ע"י:

- 4.1 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים חד-ודו-משפחתיים.
- 4.2 קביעת הנחיות ותנאים לבניה מבני מגורים.
- 4.3 קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.
- 4.4 יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני צבור.
- 4.5 התווית מערכת דרכים, חניות ושכילים להולכי רגל.

### 5. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

6. ציונים בתשרים

6.1	קו כחול עבה רצוף	- גבול התכנית
6.2	שטח צבוע כתום	- איזור מגורים
6.3	שטח צבוע אפור	- שטח למבני מסחר
6.4	שטח צבוע חום מותחום חום כהה	- שטח לבניני ציבור
6.5	שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
6.6	שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת או הרחבת דרך
6.7	שטח צבוע אדום עם קוים ירוקים אלכסוניים	- דרך משולבת
6.8	מספר ברבע עליון של עיגול	- מספר דרך
6.9	מספר ברבעים הצדדיים של עיגול	- מרווח קדמי מינימלי לדרך
6.10	מספר ברבע תחתון של עיגול	- רוחב הדרך
6.11	שטח צבוע ירוק מותחם בקו אדום	- דרך להולכי רגל
6.12	קו מקווקו שחור	- גבול חלקה רשומה
6.13	מספר	- מספר חלקה רשומה
6.14	קו שחור רצוף עם משולשים	- גבול גוש שומה
6.15	קו מקוטע	- קו בנין
6.16	קו שחור רצוף	- גבול חלקה מוצעת
6.17	מספר בעיגול	- מספר חלקה מוצעת

7. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורסות להלן.

8. רשימת תכליות

- 8.1 השטח למגורים ישמש לבנית בניני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית) כהתאם להוראות סעיף 11 להלן.
- 8.2 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים ודו-שימושיים, מתקני ספורט ומשחק, לבנינים הקשורים לספורט ונופש, מצפור, מעבר למערכות תשתית.
- 8.3 שטח לבנין ציבורי - ישמש להקמת מבני צבור, למוסדות חינוך,

תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה צבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הוועדה המקומית.

8.4 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי-אופניים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה, וכל שימוש אחר לפי החלטה ועדת בינוי ערים.

8.5 שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב מבקרים

8.6 שבילים - ישמשו למעבר הולך רגל ומערכות תשתית, תת קרקעיות.

8.7 שטח לבנין מסחרי - ישמש להקמת בנין מסחרי קמעונאי באישור הוועדה המקומית.

## 9. חלוקה ורישום

9.1 חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות מגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

9.2 הדרכים, השטחים הצבוריים כולל שטחים לבינויני ציבור יופקעו ע"י יוזם התכנית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב', וירשמו על שם הרשות המקומית.

9.3 במקרה וייבנה בית דו-משפחתי על שני מגרשים סמוכים תתאפשר בניה על הגבול המשותף כאשר, שטח הבניה יחושב עפ"י סה"כ שטח מותר לבניה על שני מגרשים.

## 10. תנאים לבנית מגורים

10.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרשום ברשימת המגרשים בתשריט. שטח המגרש לא יקטן מ- 500 מ"ר.

10.2 רוחב חזית המגרש - רוחב חזית לא יקטן מ- 17 מ"ר.

10.3 מספר יחידות הדיור - בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, למעט מגרשים בשטח מעל 600 מ"ר בהם תותר הקמת שתי יחידות דיור המחוברות ביניהן כמבנה אחד.  
בכל מקרה המגרש יוחזר למשפחה אחת בלבד אשר תוכל לבנות יחידת דיור נוספת אשר לא תוכל להחזר בנפרד.

#### 10.4 מספר קומות בבנין

10.4.1 לא תותר בניית יותר משתי קומות בכל חתך, למעט מרתף ויציע לפי סעיף 11.6, 11.7 להלן.

#### 10.5 גובה הבנין ביחס לדרך

10.5.1 גובה הבנינים במגרשים אשר במעלה המדרון מכוון הכביש לא יעלה על 9.0 מ' מעל גובה פני הכביש בנקודה הנמוכה ביותר של הכביש הגובלת עם החלקה.

10.5.2 גובה בנינים אשר במורד המדרון מכוון הכביש לא יעלה על 9.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית במרכז החזית מכוון המדרון, אבל בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 6.00 מ' מגובה פני הכביש בנקודה הנמוכה של הכביש.

#### 10.6 גגות המבנים

10.6.1 גגות המבנים יהיו שטוחים ו/או משופעים.

#### 10.6.2 גגות שטוחים

- א. גגות שטוחים יהיו מרוצפים
- ב. תותר בניית חדר מדרגות לגג שטוח מרוצף ובתנאי שגובה מבנה המדרגות מעל מפלס רצוף הגג לא יעלה על 2.50 מ' ושטחו לא יעלה על 9.0 מ"ר ברוטו.
- ג. במרפסת גג תותר מעקה בגובה 1.20 מ' אשר לא תחושב בגובה הבנין.

### 10.6.3 גגות משופעים

- א. יהיו מצופים ברעפי חרס אדומות.
- ב. זוית שיפוע מקסימלי לא יעלה על 30 מעלות.
- ג. לא תותר בניית ארגזי רוח מכל סוג שהוא. את הגג יש להקיף עם מעקה כהמשך לקיר החיצוני.

### 10.7 מרתפים

- 10.7.1 מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 10.7.2 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ופנים תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית.
- 10.7.3 תנתן אפשרות לפתיחת צוהר.
- 10.7.4 שטח המרתף לא יעלה על 50% משטח היטל קומת הקרקע של המבנה, ויהיה כולו מתחת להיטל המבנה.
- 10.7.5 קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות המותר.
- 10.7.6 שטח של המרתף יכלל בחישוב כללי המותר של המבנה.
- 10.7.7 הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד.
- 10.7.8 אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

### 10.8 עלית גג / יציע

- 10.8.1 עלית גג / יציע תהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 10.8.2 גובה עלית גג / יציע לא יעלה על 2.20 מ'.
- 10.8.3 שטח עלית גג / יציע לא יעלה על 30% משטח היטל החדר מתחתיה.



10.8.4 עלית גג / יציע לא תחשב במנין הקומות המותר.

10.8.5 שטח עלית גג / יציע יכלל בחישוב כללי המותר של המבנה.

#### 10.9 שטח הבניה המותר

10.9.1 סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים כולל מרפסות מקורות, מקלט, מבנה לחניה, מרתף ועליות גג / יציעים כמו כן כל חלל גבוה שניתן לחלקו לשתי קומות וגובהו מעל 1.80 מ', למעט לפי הגדרה בסעיף 11.9.5, לא יעלה על 50% וזאת ללא חריגה כל שהיא מקו הבנין.

10.9.2 בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המכונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות גלריות, מרפסות מקורות, מבנה עזר, מקלט בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי, מרתפים, מוסך לרכב.

10.9.3 שטח היטל הבנין המקסימלי בקומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

10.9.4 סה"כ שטח המותר בקומה עליונה לא יעלה על 20% מסה"כ שטח המגרש.

#### 10.9.5 בשטח הבניה לא יכללו:

א. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.20 מ' מפני רצוף במרפסת.

ב. כרכובים ארכיטקטוניים, אלמנטי הצללה, אדניות עד לבליסה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.

ג. פרגולות כמפורט בסעיף מס' 14.

ד. מרפסת זיזית בשטח 1.0 מ"ר כהמשך לחלון "צרפתי".

10.9.6 במבנה אשר לא נוצל מלא השטח המותר לבניה, לא תותר תוספת בניה אלא בתנאי שזו תתבצע בהתאם לתכנית והשלמת השטח המותר - אשר תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה.

10.9.7 לא תותר בנית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא גם לא במסגרת שטחי הבנין המותרים.

10.9.8 לא תותר בנית מבני עזר בחצרות המגרשים אלה אם מבנה העזר יהווה יחידה אחת עם הבנין ויחושב בשטח הבניה מאושר.

## 11. מרווחי בניה

11.1 מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלה אם סומן אחרת בתשריט.

11.2 מרווח בניה קידמי - 4.0 מ'.

11.3 מרווח בניה אחורי - 13.0 מ'.

11.3.1 קו בנין אחורי של 10.0 מ' בלבד יותר בתנאי שיבנה פסיו כמעטפת המבנה בשטח של 16.0 מ"ר לפחות.

11.4 מרווח בניה צדדי - 3.0 מ'.

11.4.1 מרווח בניה צדדי קטן מ- 3.0 מ' יותר, בתנאי שמרווח הבניה מהצד השני במגרש ישלים את סכום המרווחים הצדדיים ל- 4.0 מ'. בכל מקרה לא יקטן מרווח צדדי מ- 2.0 מ' כדי לאפשר ביצוע יסודות, עבודות אחזקה, מניעת הפרעה ותלות הדדית בין השכנים.

11.4.2 יותר קו בנין צידי 0 בהסכמת שני בעלי מגרשים צמודים ובתנאי ששני בעלי המגרשים הסמוכים יגישו להיתר בניה

משותף ומתואם לאישור הוועדה המקומית, ובתנאי בניה בו זמנית שני המבנים.

11.4.3 בקיר חיצוני הכנוי במרחק קטן מ- 3.0 מ' מגבול מגרש צדדי והפונה לכוון בית שכן לא יהיו פתחים, אלא פתחים בגובה מעל 2.0 מ' מרצפת החדר של אותה קומה למטרת איורור ותאורה בלבד ובהסכמת השכן, או פתח בקיר ניצב לגבול מגרש צדדי.

- 11.5 לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:
- א. מבנה לחניה - ראה פרוט בסעיף 13.
  - ב. קירות ומעקות גנניים שגובהם מפורט בסעיפים 15.
  - ג. פרגולות לפי פרוט בסעיף 14.
  - ד. קיר תומך.

## 12 מבנה החניה

- 12.1 החניה תהיה בתחום המגרש כחלק מהמבנה בכוון אופקי או מתחת לכנין ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 12.2 תותר בניה של מבנה לרכב בשטח 25.0 מ"ר עם מרווח בניה קדמי - 0 מ', הכל לפי חזית אחידה לכביש כמתואר בתשריט המצורף.
- 12.3 המבנה לרכב יהווה חלק אינטגרלי של הצורה הארכיטקטונית של המבנה.
- 12.4 תותר שימוש בגג מבנה החניה כמרפסת אך ורק בתנאי שהמבנה יבנה בתחום קו הבניה.

## 13. פרגולות

- 13.1 תותר הקמת פרגולות במרווח קידמי ואחורי בלבד עשויות עץ, ברזל-אלומיניום או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המבנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחית

נוי - הכל מפורט כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של הבית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

13.2 יותר קרוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהות מסגרות פתוחות - הכל באישור של מהנדס הוועדה המקומית.

13.3 לא תותר קרוי מרפסות ע"י בניה קשה (רעפים, אסבסס בטון).

#### 14. עיצוב ארכיטקטוני

##### 14.1 צורת הגג

14.1.1 מעקות הגגות השטוחים יהיו בנויים מחומר וגימור הקירות החיצוניים של הבנין, מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובה מעקות בגגות שטוחים יהיה לפי דרישות התקן הישראלי ולא יגבהו יותר מעל 1.20 מ' מפני רצוף הגג.

14.1.2 יש לבנות קירות הסתרה למתקני מזוג אויר, צנרת, דודים ומתקנים סולריים כחלק מעיצוב הבית ובאישור מהנדס הוועדה.

14.1.3 על גג שטוח תותר מערכת הקפית של עמודים וקורות מחומר הקירות החיצוניים ובהמשכם המהוות פרגולה כמסגרות פתוחות ובתנאי שלא יחרגו מגובה המבנה המותר.

14.1.4 בגגות רעפים לא תותר בנית ארגזי רוח מעץ, גגות רעפים יכנו בתוך מעקה הגג כפי שהוגדר בסעיף 11.6.3.

##### 14.2 חומר קירות חיצוניים

14.2.1 חומרי הבניה ושיטת הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בדרישות תקן ישראלי לברוד טרמי בצפת. שכבת הגמר תהיה אחת משלוש אלטרנטיבות. א. אבן גלילית נסורה מסולטשת דק או גס.

ב. סיח חלק בציפוי לכן עמיד.

ג. לבני סיליקס.

14.2.2 חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות.

14.2.3 יאסר שימוש בסיח מותז או זרוק.

14.2.4 לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צבע, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות.

### 14.3 אנסנות סלביזיה

14.3.1 תותקן אנסנת סלביזיה מרכזית כמסומן בתשריט ע"י החברה המפתחת עם חבורים תת קרקעיים לכל הבתים באישור חב' "בזק".

14.3.2 תותר הקמת אנסנת רדיו וטלביזיה נפרדת ומשולבת בעיצוב הגג רק בבניני ציבור.

### 14.4 חיבור מערכות תשתית

14.4.1 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות כמסומן בתשריט.

14.4.2 כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות.

14.4.3 לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבנינים.

14.4.4 ארובות תנורי הסקה יהווה חלק מעיצוב המבנה ויקבלו את אישור ממהנדס הוועדה.

14.4.5 לא יותר שימוש במזגני חלון. כן יש להשתמש במזגנים

מפוצלים כשהמעכה יוסתר על הגג או על הקרקע בעיצוב התואם את הבית.

#### 14.5 תליית כביסה

14.5.1 מתקן לתליית הכביסה ימוקם כחלק מעיצוב ארכיטקטוני או באופן שאינו נראה מן הכביש.

#### 14.6 מיכלי גז ודלק

14.6.1 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש, ויענו לתקנים הישראליים.

#### 14.7 גדרות וקירות תומכים

14.7.1 חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו כמסומן בתשריט כולל מיקום שערים, פחי-אשפה, שילוט, תאורה וכו'.

14.7.2 הגדרות כולל קירות מגן בחזית בנייני מגורים ומבנה הרכב הפונים לרחוב יבנו מאבן גלילית נסורה מטולטשת בבנית נדבכים אופקיים, מידות אבן מינימליות 20/40 ס"מ. כפוף לנספחי התכנית המפורטת.

14.7.3 א. גובה הגדרות במגרשים אשר במעלה המידרון בכוון הכביש יהיה 1.50 מ' וכרכובם יהיה בקוים אופקיים בלבד.  
ב. גובה הגדרות במגרשים אשר במורד המדרון בכוון הכביש יהיה 1.20 מ' וכרכובם יהיה בקוים אופקיים בלבד.  
ג. חומר וצורת הגדרות יהיה בהתאם לנספח המצורף.

14.7.4 הגדר בין שני מגרשים גובלים תבנה כך שצורה וחפוף לקו המגרש. בעל המגרש השכן יאפשר בצוע הגדר.

14.7.5 גובה הגדרות בין המגרשים הגובלים לא יעלה על 1.80 מ', למעט במפגש עם גדר החזית כאותו מקום שבו יתקיים תאום בין הגדרות.

14.7.6 א. בחלק התחתון של כל מגרש יש לבנות על גבול החלקה קיר תומך ומעל גדר ברזל או רשת לאורך גבול החלקה לפי הפרטים הנספח. על המשתכן להנות קיר זה לפני כל עבודה במגרש.

ב. במגרשים עם הבדלי גובה גדולים בגבולות הצדדיים יבנה קיר תומך ע"י המשתכן של המגרש הגבוה יותר ובתוך שטחו.

14.7.7 תקן איסוף האשפה, שיעון מים, תיבת דואר, שערים יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר.

#### 14.8 מבנה החניה

14.8.1 המיקום והעיצוב של מבנה החניה כמוגדר בתשריט ובסעיף 13.0 לעיל.

14.8.2 לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים לרחובות הגובלים, פרט לכניסות המוגדרות מהרחובות המשולבים כפוף לתכנית בנוי הכוללת פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

#### 15. מבנה ציבורי

15.1 שטח המגרש לא יקטן מ- 1.0 דונם.

15.2 גובה הבנין מירבי 10.0 מ' בשתיים, שלוש קומות או בשתי קומות וגלריה. גובה  $\pm 0.00$  וקבע עד 0.30 מ' מעל פני מדרכה קיימת בחזית הכניסה באמצע המגרש.

#### 15.3 אחוזי הבניה

15.3.1 סה"כ שטח בניה ברוטו המותר בכל הקומות יהיה  $\geq 60\%$  משטח המגרש.

15.3.2 בשטח הבניה, יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים.

15.3.3 בשטח הבניה לא יכללו: מקלטים ומרפסות גג מרוצפות ולא מקורות.

#### 15.4 מרווחי בניה

15.4.1 מרווחי בניה יהיה כמפורט להלן אלה עם סומן אחרת בתשריט.

15.4.2 מרווח בניה קדמי, אחורי וצדדי 0 למעט בגבול עם חלקת מגורים סמוכה שבה יהיה מרווח הבניה יהיה 5.0 מ'.

15.5 פרגולות לפי סעיף 14 לעיל, ובאישור מהנדס העיר.

15.6 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983.

15.7 סטויך - בחזיתות הפונות לרחוב של בנייני ציבור ומסחר בקו בנין 0 יש לתכנן סטויך ברוחב 3.0 מ' לפחות לאורך כל חזית המגש הפונה לרחוב.

15.8 חומר קירות חוץ - ראה סעיף 15.2 למעט טיח.

#### 16. מבנה מסחרי

16.1 שטח המגרש מינימלי - 0.8 דונם.

16.2 אחוזי בניה ומרווחים לפי סעיף 15 לעיל.

16.3 גובה הבנין - מירבי 10.0 מ' 2 קומות, כולל יציע בגובה 2.20 מ' המהווה עד 30% משטח הריצפה.

16.4 תותר חניה בתחום המגרש - ובכמות לפי חוק התכנון והבניה.

16.5 סטויך, לפי סעיף 15.7 לעיל.

16.6 חומר קירות, לפי סעיף 15.2 לעיל.

#### 17. תנאים לבקשה להיתר בניה:

17.1.1 לא תוגש בקשה להיתר בניה שלא תוכננה וניחתמה ע"י ארכיטקט רשוי ורשום כחוק. בקשות שאינן עונות על דרישה זו לא תבדקנה כלל.



- 17.1.2 לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת של משרד הבינוי והשכון או ע"י גרום אחר בשמו של משרד הבינוי והשכון. אין לראות באישור הנ"ל משום פגיעה בסמכויות של ועדה סטטוטורית.
- 17.1.3 על המגיש הבקשה להיתר בניה לתאם את הגדרות, קירות תומכים, כניסות למכוניות בין המגרשים הגבולים.
- 17.2 בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא את הדרישות המשלמות כלהלן:
- 17.2.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין ערים מפורטת אשר חלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמד.
- 17.2.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה בק.מ. 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן את קווי הבניה ונקודות ההתחברות למערכות התשתית העירוניות. כמו כן יש לציין כל מבנה הנמצא 10 מ' מגבולות המגרש.
- 17.2.3 אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגש ישירות לוועדה המקומית.
- 17.2.4 תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעורפי עפר בתיאום עם מהנדס הועדה.
- 17.2.5 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים.
- 17.2.6 חזית לצד הרחוב - תידרש תכנית בניה המראה גם חזיתות בניינים במרחק 20 מ' מגבולות המגרש.
- 17.2.7 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים צבוריים.

- 17.2.8 יו"ר הוועדה המקומית רשאי לרשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לשם מניעת כל חריגה או ססיה של הבניה מהנקבע בתכנית זו הוועדה המקומית תקבל הצהרה חתומה ע"י מגיש הבקשה המבקש את היתר הבניה בדבר מודעותו לסייג זה.
- 17.2.9 בבית דו-משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה על ידי שני המשתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד.

## 18. תנאים כלליים

- 18.1 הוועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכך גם אם הינם תואמים לתקנות התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים כולם או מקצתם:
- 18.1.1 תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון השירותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבול המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם.
- 18.1.2 העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בתכנית זו ו/או אינו תואם את תכנית הבינוי הכללית של האתר.
- 18.2 מהנדס הוועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:
- 18.2.1 להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הוועדה המקומית.
- 18.2.2 לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מיס וכד') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים בלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.

18.3 בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם ועדת בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:

1. אישור ביצוע המתווה.
2. אישור ביצוע השלד.
3. אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בסרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.

#### 18.4 נסיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, (החברה המפתחת) או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנסוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם.

לא תותר גדיעת עצים בתחום המגרש למעט עצים הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים שיגדעו, יועברו במידת האפשר למקום אחר בתיאום עם אדריכל הנוף של האתר ועל חשבון המשתכן.

#### 18.5 מרחב סוגן

מרחבים סוגנים ייבנו בתחום הבנין בהתאם לחקנות הג"א.

18.6 מהנדרס הועדה יוודא כי חומרי הבניה בהם ישתמשו להקמת המבנים יהיו תואמים את התקן הישראלי.

#### 19. מערכות תשתית

19.0 כל מערכת בתשתית תהיה תת - קרקעית.

19.1 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתשרים, ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

19.2 כיוב - כל בית יהיה מחובר לרשות הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם הנחיות משרד הבריאות.

19.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הסיבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

19.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

19.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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	2.00 מטרים
בקו מתח גבוה	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות בנינים 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.

ג. אספקת החשמל מתח נמוך כולל חיבור לבית בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.

19.6 תחנות סרנספורמציה

א. תחנות סרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים צבוריים פתוחים או בשטחים למבני צבור ובאיזורי מגורים. התחנות תוקמנה בתוך מבנה או במרווחים הצרדיים, הקדמיים או האחוריים בתנאי שתשולב בעיצובה במבנה שלידה.

ב. גודל תחנת הסרנספורמציה יקבע על ידי חברת חשמל.

ג. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל בתוך המגרש מקום מתאים, חדר או שטח קרקע בשביל תחנת הסרנספורמציה.

ד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת חשמל אל תחנת הסרנספורמציה.

ה. לא תותרנה תחנות סרנספורמציה על עמודים.

19.7 תקשורת - מערכת תקשורת: טלפון, טלביזיה וטלביזיה בכבלים תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. כל הקוים והחבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

19.8 תיאום - החברה המפתחת תתאם מראש, ותקבל את האישור של כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פתוח האתר. היתר הבניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.

## 21.0 טבלת שימושי קרקע

משטח התכנית %	שטח בדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מירבי באחוזים							קוי בנין			מספר/שם מגרש	שם איזור
		גובה במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי (תכנית)	קרקע	שטחי שירות	שימושים שטחי	שימושים עיקריים	מחחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		
59.2%	61.0	9.0 מטר	2	50%	30%	10%	40%	---	50%	4	13	3	1-106	מגורים (צבע כחום)	
1.9%	2.0	10.0 מטר	2	60%	40%	20%	40%	---	60%	0	0	0	ג ד	מבנה מסחרי (צבע אפור)	
1.2%	1.2	10.0 מטר	2-3	60%	40%	20%	40%	---	60%	0	0	0	א	מבנה ציבורי (צבע חום מוחתם בצבע חום כהה)	
21.1%	21.8													שטח ציבורי פתוח שביל ציבורי (צבע ירוק)	
6.3%	6.5													דרכים (צבע אדום)	
10.3%	10.6													דרך משולבת (צבע אדום עם קווים ירוקים אלכסוניים)	
100.0%	103.1														

סה"כ 103.1

ח ת י מ ר ת

ב. ברוך י. סלמון  
ארכיטקטים ומתכנני ערים  
ט"ז מנורה 17, חיפה 34575  
טל 04-389598

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_

המתכנן

*SW 10/11*  
מסרד הביטוח והשיכון  
מחוז צפת/תצורת עילית

\_\_\_\_\_

יוזם התכנית

\_\_\_\_\_

בעל הקרקע

לפיכך לנו התנגדות סבירה...  
החלטתנו הנה ליתבי תכנון בלתי חוקי...  
והתכנית או ליתבי תכנון בלתי חוקי...  
ונחתם ציטוט דגום מהתנאים...  
הסכמת כלל...  
חובה ועצמי כל דבר...  
לבנין הכפר...  
בגין הע...  
בפרט הכ...  
מי שכ...  
אשרת ה...  
קיימת א...

*[Handwritten signature]*  
12. 9. 93  
משרד השיכון והביטוח  
מחוז צפת

**משרד הפנים מרחז צפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 7382**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה  
 ביום 4.11.92 לאשר את התכנית.  
 י"ר הועדה המחוזית: א. גל  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 7382  
 פורסמה בלוחות הפרסומים מס. 4176  
 מיום 16.12.93 פתרון ז"א 1099

הודעה על אישור תכנית מס. 7382  
 פורסמה בלוחות הפרסומים מס. 4176  
 מיום 16.12.93 פתרון ז"א 1099