

1037

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 1 מתוך 15 דפים

משרד הפנים  
נצרת  
17-12-1990  
49/2  
נחקבל

משרד הפנים  
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גרלן

משרד הפנים  
נצרת  
16-05-1991  
נחקבל

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג 1953  
אישור תכנית מס. 49  
הודעה לבניה למגורים (מס. 1019/22)  
החליטו ביום 25.2.91 מאשר את התכנית.  
מנהל סניף התכנון  
שיר הודעה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום

תכנית מפורטת מס. א/במ/49 שנת 1990 חיספין  
תכנית בניה למגורים המהורה שינוי לתכנית מתאר מס. 5025

הרגשה לאישרר לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התשי"ג 1990  
והוראות חוק זה חלות עליה.

המגיש: משרד הבינוי והשכון המנהל לבניה כפרית, צפת

דצמבר 1990

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 2 מתוך 15 דפים

פרק מס. 1

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/במ/49 תכנית בניה למגורים ותחנך על השטח המתחם בקו כחול עבה על החשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית כוללים :

- דפי הוראות בכתב.
- 1 גליון רבו חשריט הסכיבה בק.מ. 1:25,000
- חשריט המצב הקיים צברע בק.מ. 1:2,500
- חשריט המצב המוצע צברע בק.מ. 1:2,500
- כותרת
- מקרא צברע
- טבלה מס. 1.
- טבלה מס. 2 (בלי עמודה מס. 2)
- 1 גליון רבו חשריט חלוקה בק.מ. 1:1,000
- תכנית מבנן בק.מ. 1: 500

1.3 מקום התכנית

- מחוז הצפון
- מרחב תכנון מקומי גולן
- מרכז חיספין נ.צ.מ. 250 250 , 224 500.
- גושים וחלקות :

גרש מספר	חלקות	חלקי חלקות
	:	
200,000		13

טבלה מס. 1

1.4 תחום התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בחשריטים :

- בצפון : כביש מס. 10
- במזרח : כביש מס. 9
- בדרום : כביש מס. 12
- במערב : כביש מס. 11

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית המתחם בקו כחול הוא 173.0 דונם.

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 3 מתוך 15 דפים

1.6 מספר יחידות הדיור

מספר יחידות הדיור באזור מגורים אי

220

סך הכל

220 יחיד

1.7 ירוזם התכנית : משרד הבינוי והשכר המנהל לבניה כפרית \* צפח

1.8 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון נצרת עילית

1.9 עורך התכנית : בנמור מתחיהו, אדריכל רחי ויצמן 92, כפר סבא 558117-052

1.10 יועץ תחבורה : עמי-מתום רחי יבנה 2, חיפה

1.11 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 5025. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה, על פי סעיף 4, בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

1.12 מטרת התכנית

1.12.1 יעוד שטחים לבנית שכונת מגורים למתן פתרון לצרכי הדיור במדינה - לקליטת עליה, לזוגות צעירים ומחוסרי דיור.

1.12.2 יעוד שטחים לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים להולכי רגל.

1.12.3 יעוד שטחים לכבישים וחניות.

1.13 תחילת ביצוע התכנית

1.13.1 תוך שנתיים סיום כל התשתיות מים ובירוב ופריצת כבישים.  
1.13.2 תוך שנתיים סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

פרק מס. 2

הגדרות ופרשנות

2.1 אזור

אזור פרושר - שטח המסומן בחשיריט בצבע, בקווקו, בניקוד או במסגרת, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, התואמת את התקנות שנקבעו לאותו אזור על פי תכנית זו.

2.2 בעל הנכס

בעל הנכס כשהמדובר בקרקע או בבנין, פרושר - בעליהם הרשום או הידוע בתור בעל, או כל אדם המחזיק באדמה או בבנין לפי חרזה חכירה של לפחות 49 שנה. ובהעדרם או במקרה שקשה לברר את זהותם או את מקום המצאם, האדם המקבל בשעת מעשה את דמי השכירות או הרווחים מהקרקע או הבנין, או שהיו מקבלים אילו הושכרו אלה בדמי שכירות. כן פרושר המשלם ארנונות או מיסים על הקרקע או על הבנין בין על חשבונו הוא ובין כסוכנו או כנאמן של אחר.

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 4 מחור 15 דפים

לא הימציא המחזיק את שמר וכתובתו של בעלי הקרקע לאחר דרישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית, יכלול המונח את אותו מחזיק.

2.3 גובה

פרושר - המרחק הנמדד במאונך, ממקום הדרך או באין דרך כזאת, מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין בסמוך לו, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביותר או כשהמדובר הגמלון עד מפלס מידלפת הגג או עד לבסיסו של הגמלון, הכל לפי הרמה נהמוכה ביותר.

2.4 דירה

מערכת ניפרדת של חדרי מגורים וחדרי שמוש בעלת כניסה מיוחדת הראויה לדעת הועדה המקומית לשימוש מישפחה אחת או פרט.

2.5 דרך

דרך המלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, דרך לכלי רכב, דרך להולכי רגל, רחבה, כיכר או גשר בין שהיא רשות הרבים בין שהיא דרך מפורשת ובין שהיא סובה, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא והיא כוללת משטולים, חפירים, ביבים למי גשמים, מעברים מתחת לדרכים, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצידי דרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

2.6 ועדה מחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון.

2.7 ועדה מיוחדת

הועדה המיוחדת לבניה למגורים, מחוז הצפון כפי שנקבעה בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

2.8 ועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה, גולן.

2.9 יושב ראש

יורי הועדה המקומית או המחוזית והוא כולל גם את מימ היורי.

2.10 מגרש

שטח קרקע שאושר בתכנית פרצלציה כמגרש בניה או שהועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית הרשחה להקים עליו בית.

2.11 מגרש זרית

מגרש הנמצא בצומת שתי דרכים או יותר.

2.12 מהנדס

מהנדס הועדה המקומית או מהנדס המועצה האזורית גולן.

/...

...

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 5 מתוך 15 דפים

2.13 מירווח

המרחק שבין הבנין וגבול המגרש שעליו הקימו או עתידים להקים את הבנין או בינו לבין קו הדרך הגובל עם המגרש.

2.14 ניספח

מחסן, מוסך, או כל בנין עזר שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית.

2.15 סלילת דרך

ביצוע העבודות לפתיחתה, לסלילתה ותיכנונה של דרך, בין כולן ובין מיקצתן וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.

2.16 חוק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) תשי"ג 1990.

2.17 קו בנין

קו ביחס לכל דרך מוצעת או קיימת שמעבר לו אין בנין יכול לבלוט.

2.18 קו דרך

קו המגדיר את גבולות הדרך.

2.19 רוחב דרך

המרחק שבין קווי הדרך הנמדד במאונך לקו האמצע של הדרך.

2.20 רשות הבריאות

מנהל שרותי הרפואה של מדינת ישראל או המורשה מטעמו.

2.21 שטח מינימלי

השטח הקטן ביותר למגרש עליו מותר לבנות לפי התכנית.

2.22 תכנית

כל תכנית מתאר, תכנית מפורטת, תכנית חלוקה מחדש או תכנית עיצוב אדריכלי וכל שינוי בהן או באחת מהן לפי הענין.

2.23 תכנית מתאר

תכנית שהוכנה לפי הוראות סעיף ג' סימן ה' של החוק.

2.24 תכנית מפורטת

כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או אפשר ליתן לה תוקף לפי החוק.

/...

14

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 6 מתוך 15 דפים

2.25 תכנית טיצוב אדריכלי

תכנית בינוי לעיצוב הצורה והחומר של הבניינים וסביבתם להבטחת אחידותם האסתטית.

2.26 תכנית לחלוקה מחדש (פרצלציה)

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות קרקע או יותר.

2.27 בית

כל מבנה הסוגר על חלל באמצעות גג או גגות וקירות או עמודים.

2.28 בית מגורים

בית שנבנה כדי להתגורר בו ואין משתמשים בו למטרה אחרת זולת זאת.

2.29 מרתף

החלל שמתחת לקומת הקרקע שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל מפלס הקרקע הטבעית.

2.30 סככה לחניית רכב

סככה לחניית רכב תוקם בשטח המגרש על גבול המגרש בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ' מפני קרקע סופית במגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג. הסככה תבנה מבניה קשה עם גמר טיח שפריץ דוגמאת הבית.

2.31 מחסן דירתי

מחסן דירתי יבנה בצמוד לקיר חצוני של בית המגורים ושטחו לא יעלה על 4.0 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על קומה אחת וגובה הנקודה הגבוהה ביותר של המחסן לא תעלה על 2.50 מ' ממפלס רצפת הבית בקומת הכניסה. המחסן יבנה מחומרים קשים בלבד ויצופה בטיח שפריץ אחיד בגוון ובדוגמאות קירות הבית.

2.32 קומה ראשונה

"קומה ראשונה" פירושו - לגבי הבית, אותה קומה הנמצאת בסמוך מעל לקומת הקרקע.

2.33 קומה שנייה

"קומה שנייה" פירושו - לגבי הבית, מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל לקומה ראשונה.

2.34 קומת קרקע

"קומת קרקע" פירושו - לגבי מובנה אותה קומה הנמצאת לא יותר מכדי 1.50 מ' מעל פני המפלס הבינוני הממוקם המאושר של הקרקע המקיפה את הבית סביב בסמוך לר.

/...

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 7 מתוך 15 דפים

2.35 שטח מגרש

שטח מגרשי מובנו שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כל שהוא במגרש.

2.36 שטח מותר

שטח מותר מובנו לגבי בית, השטח המכסימלי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם לקביעותיה של התכנית הזאת.

2.37 צביעה

צביעה כוללת את גוון הצבע.

2.38 מפלס קרקע מאושר

מפלס קרקע מאושר לגבי קרקעו של מגרש, מובנו מפלס הקרקע המיושר באופן סופי כמסומן בתשריט המצורף אל רשיון הבניה שהוצא בגין אותו מגרש ומהורה חלק ממנו.

2.39 שטח הבנין

שטח ההיטל על פני הקרקע שעל כל מבנה לרבות גגון מרפסת ומדרגות חרץ שגובה המפלס שלהן עולה על 2.40 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעית במרכז המגרש.

2.40 שטח בנין בקומה

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה הקומה.

2.41 אחוז בניה בקומה

היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש עליו מוקם הבנין, מבוטא באחוזים.

פרק מס. 3

תקנות כלליות

3.1 עצוב אדריכלי ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

בסמכותה של הועדה המקומית לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוני של הבנינים ומבני העזר בשכונה. לצורך כך תהיה הועדה המקומית להרכיב ועדה ארכיטקטונית שתורכב מחברים אשר יראו לה מתאימים. הועדה רשאית לפקח על הכנת תכנית אדריכלית של כל בנין העומד להבנות בשטח התכנית ולאשר או לפסול את בחירת חומרי הבניה או אופן התכנון החיצוני. כן רשאית הועדה להתנות בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (צורת הגג, מרפסות פתוחות, בליטות בנרות ואדניות), סוג הטיח וצבע הבנין.

/...

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 8 מתוך 15 דפים

### 3.2 אנטנות, דורדים וקולטי שמש

על גגו של כל בנין או בית יותקן תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ורדיו. קולטי השמש יותקנו על גבי הרעפים בלבד באופן שיהיו מונחים עליהם ומיכל המים יוסתר מתחת לרעפים על גבי הג הבטון.

### 3.3 צנרת בירוב, מים, טלפון, חשמל, טלוויזיה, וגז

מערכות הבירוב, המים, הטלפון, החשמל, הטלוויזיה, והגז בתחומי המגרשים תהינה תת קרקעית בלבד. לא תותקן כל מערכת שרות באופן גלוי על גבי קירות המיבנים או מיבני העזר. הועדה תהיה רשאית לדרוש שצנורות השרות יוכנסו לתוך חריצים בקירות ויכוסו בשכבת טיח או ציפוי אחר כדוגמת ציפוי הבנין. כל בנין שיבנה יחובר למערכת הבירוב המרכזית של הישוב כמתחייב מסעיף 6.3 בתקנון תכנית המתאר ל/124/3.

### 3.4 נקודת מי גשם

- 3.4.1 נקודת מי הגשם מגגות הרעפים יעשה בתעלות בנויות ובמרזבים שיגיעו עד למפלס המדרכה או הקרקע הסופית לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית. המרזבים יותקנו בצורה ניסתרת בתוך קירות המבנה או יותקנו על גבי הקירות אך יעטפו ברשת מתכת וציפוי טיח או ציפוי אחר דוגמת ציפוי המבנה.
- 3.4.2 אין לחבר חלק מהקרקע שבבעלות הפרט עם דרך צבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי הגשמים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

### 3.5 ציפוי חוץ

הקירות החיצוניים של הבנינים יצופו בטיח שפריץ אקרילי בגוון לבן או בציפוי קרמי עמיד למים. הבליטות הארכיטקטוניות יצופו באריחי קרמיקה בגוון כפי שיאשר מהנדס הועדה. מהנדס הועדה יהיה רשאי להעמיד דרישות נוספות לאופי הציפוי וצורתו.

### 3.6 פתוח המגרש

מהנדס הועדה יהיה רשאי לדרוש תכנית פתוח למגרש ולשטחים הצבוריים הגרובלים במגרש כתנאי לקבלת היתר הבניה. כמו כן יהיה המהנדס רשאי לדרוש את השלמת עבודות הפתוח כתנאי לקבלת תעודת גמר למבנה.

### 3.7 חניה

לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד לפחות בתחומי המגרש. כמו כן תותר הקמת מוסך לחניה בגבולות המגרש כחלק אינטגרלי ובילתי ניפרד מהמבנה עצמו. בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר ואשר לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר.

### 3.8 שינויים במבנים

שינויים במבנים יעשו באשרור הועדה המקומית בלבד.

1 / ...



תכנית מפורטת מס.

דף מס. 9 מתוך 15 דפים

### 3.9 גנון והשקייה

מהנדס הועדה רשאי לדרוש כתנאי לקבלת היתר הבניה הגשת תכניות גנון ורשת השקייה למגרש ולשטחים הציבוריים הגרובלים בו, ולדרוש את השלמת עבודות הגנון ורשת ההשקייה כתנאי לקבלת תעודת הגמר למבנה.

### 3.10 מבני עזר

תותר הקמת מחסן דירתי בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר ובתנאי שהמחסן יבנה כחלק אינטגרלי ובילתי נפרד מהמבנה עצמו.

### 3.11 גגות

גגות הבניינים יכוסו ברעפים. תותר הקמת קומת מגורים בחלל שמסתחת לרעפים. במנין שטח הקומה ילקחו בחשבון רק אותם שטחים אשר גובהם לא יפחת מ-2.0 מ"ר שטחים אלו לא יהיו חלק מאותם שטחים המותרים במסגרת היתר הבניה. לא יבלוט הגג יותר מאשר 50 ס"מ ממסגרת הבנין או מקו הבנין מהקטר שביניהם. לא יעלה שפוע הגג על 35 מעלות וגובה רום הגג מעל ריצפת החלל לא יעלה על 3.50 מ"ר.

### 3.12 מרפסות

תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח התכנית בתחום קרי הבנין בלבד. המרפסות תשתלבנה במבנה ותכוסנה בפרגולה מעץ. שטח המרפסות הפתוחות לא ימנה במסגרת אחודי הבניה. המרפסת תוקף במעקה בנוי בגובה שלא יפחת מ-1.10 מ"ר מגובהה הסופי של הרצפה הסמוכה למעקה ותשולב בו אדנית כמפורט בסעיף 3.13.

### 3.13 בליטות ארכיטקטוניות ואדניות

מתחת לחלונות תותר בנית בליטות ארכיטקטוניות או אדניות בנויות בערבי שלא יעלה על 40 ס"מ. בליטות אלו יצופו באריחי קרמיקה 5x5 ס"מ בגוון שיאושר על ידי מהנדס הועדה. במרפסות תותר בנית אדניות באותם תנאים. אפשר שהבליטות הארכיטקטוניות והאדניות יחרגו מקו הבנין ללא בקשת הקלה. עקב כך.

### 3.14 גדרות

כל הגדרות בשטח התכנית יבנו מאבן טיבעית ופראית על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה. גובה הקירות בסביב למגרש מעל פני ריצוף או קרקע סופית לא יעלה על 1.0 מ"ר ולא יפחת מ-60 ס"מ. בגדרות ההפרדה בין מגרשים סמוכים ישולב מעקה מחכת בגובה המוגדר בתקן. בחזית המגרש תותר הקמת סבכה או גדר דקורטיבית מעל לקיר האבן.

### 3.15 תעודת גמר

תעודת גמר תינתן בגמר הבניה ולפני השלמת עבודות הפתוח רק באישור מהנדס הועדה.

/...

חכנית מפורטת מס.

דף מס. 10 מתוך 15 דפים

פרק מס. 4

אזורים ותכליות

4.1 אזור מגורים אי

4.1.1 תכליות

באזור מגורים אי ינחנר היתרים לשימושים המפורטים להלן:  
א. בחי מגורים חד משפחתיים.  
ב. מקלטים ציבוריים.  
ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אך רק בדירת מגוריו של העוסק.  
ד. שיטחי חניה ומוסכים לחניה.  
ה. מחסנים דירותיים בחנאי תקנור זה.

4.1.2 זכריות הבניה

זכריות הבניה תהינה כמפורט בטבלה מס. 3 רכוז שמושי הקרקע וזכריות הבניה.

4.1.3 הוראות הבניה

א. קרי הבנין

קרי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה מס. 3 רכוז שמושי הקרקע וזכריות הבניה.

ב. מספר הקומות

מספר הקומות המותר בשטח התכנית לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע. תותר הקמת קומת מרתף אשר גובהה מרצפה עד לתחתית תקרה לא יעלה על 2.20 מ' ואשר לא תכלוט מעל גובה קרקע טיבעית יותר מאשר 50 ס"מ.

ג. שטח חניה במגרש

בכל מגרש יוכשר שטח לחנית מכונית אחת לפחות בגודל שלא יפחת מאשר 10 מ"ר וירוצף באבנים משחלבות או בריצוף גרנוליטי או בחומר אחר. אשר יאושר על ידי מהנדס הרעדה. תותר הקמת מוסך לחניה בגבולות המגרש בלבד בחריגה מקו בנין קידמי ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה המוסך מרצפתו עד לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' והוא יבנה כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרי גמר וישחלב במראה החיצוני של הבית להנחת דעתו של מהנדס הרעדה. במקרים מסוימים בהם שני שכנים סמוכים ירצו להקים את מוסכיהם בקיר משותף והוא חריגה מקו הבנין הצדדי בהסכמת המפורשת בכתב של אותם שכנים ואשרורו של מהנדס הרעדה. לא תותר חריגה בקו הבנין של יותר משני בתים סמוכים. הקלה זו אינה כרוכה בפרסום ובהיטל השבחה.

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 11 מתוך 15 דפים

#### ד. גובה הבנין

גובהו של כל בנין בשטח התכנית מרום קרקע טבעית במרכז המגרש ועד לקצהו העליון של הגג לא יעלה על 10.70 מ'.

#### ה. בניה בחלל הגג

תותר בשטח התכנית הבניה בחלל גג הרעפים במגבלות המפורטות בסעיף 3.11 ובטח שלא יעלה על 40.0 מ'.

למנין שטח הבניה ימנה רק השטח שהפרש גובהו בין רצפתו לתקרתו עולה על 2.0 מ'.

שטח הבניה בחלל הגג לא ימנה כחלק משטח הבניה במסגרת אחרזי הבניה המותרים בחלקה.

הבניה בחלל הגג אינה כרוכה בפרסום.

לא תותר הגבהת דפנות תעלת מי הגשם מעבר לגובה של 60 ס"מ אך תותר פתיחת חלונות בגמלונים ובגג הרעפים.

תותר הקלה של עד 50 ס"מ בקו הבנין לתעלת מי גשם בהיקף הגג.

#### ו. מרפסות

תותר הקמת מרפסות פתוחות במגבלות המפורטות בסעיף 3.12 שלעיל. שטח המרפסת הפתוחה לא ימנה במסגרת השטח המותר לבניה ולא יגרוך פרסום. לצורך הקמת מרפסת פתוחה בחזית המבנה תותר הקלה בשעור של 1.0 מ' בלבד בקו הבנין בתנאי שקו הבנין המקורי לא יפחת מ- 4.0 מ'.

#### ז. בליטות ארכיטקטוניות ואדניות

על מנת לחרום לעיצובם של הבנינים בשטח התכנית יש לבנות מתחת לחלונות בליטות ארכיטקטוניות או אדניות כמפורט בסעיף 3.13 שלעיל.

### 4.2 שטח ציבורי פתוח

#### 4.2.1 חכליות

יותר שמוש בשטח הציבורי הפתוח למטרות הבאות בלבד:

- א. ככרות מרוצפות גנים ונטיעות.
- ב. מחנכי גן.
- ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט שכונתיים.
- ד. מגרשי שעשועים.
- ה. דרכים מרוצפות להולכי רגל.
- ו. דרכים מרוצפות משולבות לכלי רכב ולהולכי רגל.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. חניה לכלי רכב.

#### 4.2.2 הוראות הבניה

עבודת הפתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים תעשנה על פי תכניות הפתוח שתאושרנה על ידי הרעדה המקומית.

/...

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 12 מחורר 15 דפים

פרק מס. 5

תקנות כלליות

5.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמש קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

5.2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

5.3 חלוקה חדשה ורישום

החלקות הרשמיות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. מספור החלקות או המגרשים נחון על ידי מספר בתוך עיגול. רשאי מנהל מקרקעי ישראל לשנות את מיספור המגרשים בהתאם לצרכיו. תשריט החלוקה לצרכי רישום יעשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל תוך שנתיים מיום סיום הבניה כחוק.

5.4 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית גולן. חלוקתם לצרכי רישום ורישומם יעשו על ידי המועצה האזורית גולן תוך שנתיים מיום סיום הבניה כחוק.

5.5 כיבוי אש

בשטח התכנית יותקנו ברזי שריפה ומתקנים אחרים לכיבוי אש על פי שקול דעתם של רשויות הכיבוי. ברזי השריפה והמתקנים יותקנו בשטחים הציבוריים הפתוחים במסגרת עבודות הפתוח ועל פי הנחיית רשויות הכיבוי.

5.6 מקלטים

בשטח התכנית יבנו מקלטים ציבוריים בשטח ובמיקום כפי שיקבע על ידי רשויות הגי"א. באותם אזורים בהם לא יבנו מקלטים ציבוריים תחייב הועדה המקומית את בעל הנכס להקים מקלט דירתי בגודל הקבוע בחוק ובאישור רשויות הגי"א. המקלטים יבנו כמתואר בתכנית הבינוי המצורפת לתכנון זה.

5.7 הבניה מתחת יובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

/...

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 13 מתוך 15 דפים

מרחק

סוג קו החשמל

2 מ' -

ברשת מתח נמוך

5 מ' -

בקר מתח גבוה עד 22 ק"ו

9.5 מ' -

בקר מתח עליון 110-150 ק"ו

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' - 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשרור והסכמה מחברת החשמל.

5.8 שורות

שורות אסוף אשפה, הספקת מים ובירוב יסופקו על ידי המועצה הזורית גולן או על ידי מי שימונה על ידה.  
האשפה תאסף במיכלים פלסטיים אשר ימוקמו בשטח המגרשים בגבול המגרש במתקנים בנויים מאבן דוגמאת קיר הגדר.  
לחילופין ימוקמו מתקנים ציבוריים בשטחים הציבוריים בתאום ובאישור מחלקת התברואה במועצה האזורית גולן.

1...

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 14 מתוך 15 דפים

פרק מס. 6

טבלאות וחתימות

6.1 טבלה מס. 2 צירוני התשריט

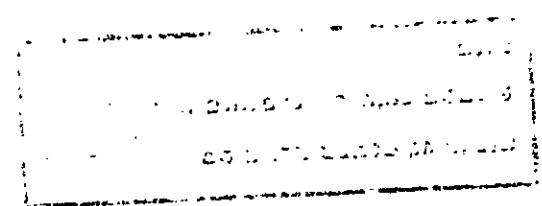
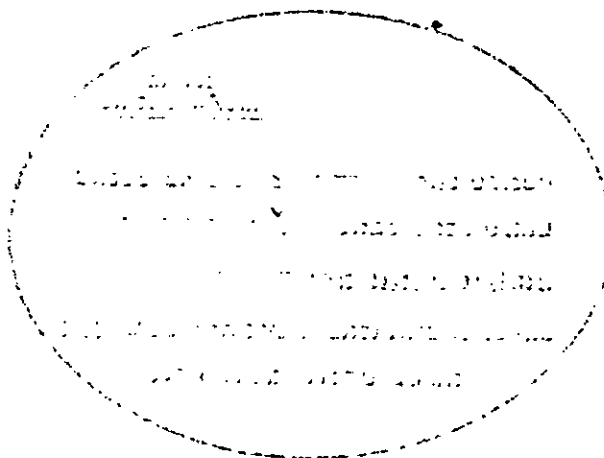
מס	הסימון	יעוד	מס. החלקות או המגרשים	שטח בדונם	אחוז מכלל שטח התכנית	הערות
1	2	3	4	5	6	7
.1	קר כחול	גבול התכנית				
.2	צבע כחום	מגורים א	201 - 420	102.0	59 %	
.3	צבע חכלת	מגורים ב		-		
.4	צבע ירוק	שטח צבורי פתוח		10.5	6 %	
.5	צבע חום	דרך קיימת או מאושרת		39.0	22 %	
.6	צבע אדום	דרך מוצעת		11.5	7 %	
.7	צבע ירוק מרתחם באדום	דרך להולכי רגל		10.0	6 %	
.8	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מס. הדרך				
.9	ספרה אדומה ברבע הימני והשמאלי של העיגול	קר בנין מינימלי				
.10	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך				

תכנית מפורטת מס.

דף מס. 15 מאור 15 דפים

6.2 טבלה מס. 3 טבלת ריכוז שמושי הקרקע וזכויות הבניה

הערות	מספר יחידות	מספר יחידות	סה"כ יחידות	אחוזי בניה	מרחבי בנין מינימליים			גובה מירבי של הבנין	מספר הקומות	גודל המרש	יעוד
					אחוזי	צדדי	חזית				
11	10	ד"ר	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1. בכל מקרה לא יעלה שטח קומת הקרקע על 150 מ"ר. 2. שטח עליית הגג לא יעלה על 40 מ"ר. 3. שטח מדרגות פנימיות ימנה פעם אחת בלבד.	218 יחיד		אחת	40% בשתי קומות או 30% בקומה אחת.	4.0 מ' / 4.0 מ'	4.0 מ' / 4.0 מ'	5.0 מ' / 5.0 מ'	10.70 מ' / 10.70 מ'	2.0	500 מ"ר	מגורים א



מ. בנמ"ר, אוריכל  
עורך התכנית

מנהל מקרקעי ישראל  
בעל הקרקע

משיביש המנהל לבניה נפרדים  
ירזם התכנית

חתימת 6.3

1...

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 49/71  
הועדה לבניה למגורים (מס. 71/71)  
החליטה ביום 24.12.98 להפקיד את התכנית.  
יו"ר ועדה לבניה  
למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 49/71  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 38/38  
מיום 24.1.91