

12

מדינת ישראל  
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "לב הגליל"

תוכנית מס' ג/9206 מהווה שינוי לתוכנית ג/1232 ו-ג/6804 (בהפקדה)

תוכנית מפורטת דיר חנא מזרחית

יזם התוכנית - ממ"י - מחוז צפון קרית הממשלה נצרת עלית

בעל הקרקע: ממ"י ואחרים.

מתכנן: מנהל מקרקע ישראל - מח' תכנון מחוז צפון

תאריך - יוני 1997

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון  
ת.ד. 581  
17006  
מס' תכ. 23.6.97

פרק 1: מבוא

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מספר ג/9206 המהווה שינוי לתוכנית ג/1232 ו-ג/6804 (בהפקדה) שכונת מגורים מבנים מדורגים דיר חנא מזרחית.

1.2 מסמכי התוכנית:

א. התוכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (תקנון).

ב. גיליון אחד תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250

ג. נספח חניה קנ"מ 1:1000.

ד. חתך טיפוסי קנ"מ 1:200.

1.3 מקום התוכנית:

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי  
מקום: דיר חנא  
גושים: 19412 חלקה ח"ח 15  
19414 חלקה ח"ח 4  
מנהל רשות השיכון  
הגל 5  
26  
17  
39

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי

מקום: דיר חנא

גושים: 19412 חלקה ח"ח 15

19414 חלקה ח"ח 4

1.4 גבולות התוכנית

השטח המותחם בקו כחול על התשריט המצורף.

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית 75,440 מ"ר מדוד במספרת המחשב.

1.6 היקף התוכנית

התוכנית כוללת 60 יחידות דיור באיזור מגורים א'.  
240 יחידות דיור באיזור מגורים ב'.  
סה"כ 300 יח"ד

1.7 מטרות התוכנית:

א. קביעת עקרונות ואופי בינוי שכונת מגורים בהתייחסות למרכיבים היחודיים של השטח (טופוגפיה).

ב. יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

ג. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ד. התווית דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.

1.8 יחס לתוכניות אחרות

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6804 בהפקדה.  
עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

2.5 טבלת שטחים ושימושים

מצב מוצע

ייעוד השטח	סה"כ שטח	% שטח כללי
אזור דרך מוצעת	20,500	27.4
אזור ציבורי פתוח	3,220	4.3
אזור מגורים א'	13,560	17.5
אזור מגורים ב'	31,810	42.3
אזור בנייני ציבור	6,350	8.5
סה"כ שטח התכנית	75,440	100.0

מצב קיים

ייעוד השטח	סה"כ שטח	% שטח כללי
אזור דרך מוצעת	11,382	14.8
אזור מגורים א'	49,326	65.5
אזור ציבורי פתוח	3,674	4.9
אזור בנייני ציבור	7,725	10.3
אזור דרך להולכי רגל	733	1.0
אזור חקלאי	2,600	3.5
סה"כ שטח התכנית	75,440	100.0

### פרק 3

#### הוראות לעיצוב חזות השכונה

ע"מ לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע הנושאים הבאים:

#### 3.1 פיקוח על תוכניות עיצוב:

- א. כל תוספת לבנין טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תוכנית זו.
- ב. תוספת הבניה תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ומחומרי הגמר התואמים לבנין המקורי.
- ג. כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר.
- ד. בבקשות להיתר בניה יסומנו אנטנות, דודי שמש, מסתורי כביסה, מסתורי בלוני גז לשביעות רצון מהנדס הועדה.

#### 3.2 מבנים מדורגים

- כל המבנים בשטח התוכנית יהיו מבנים מדורגים.
- מבנה מדורג הוא מבנה אשר כל קומה נסוגה לעומת קודמתה ב-2 מ' לפחות כדי לאפשר מרפסת פתוחה - לא מקורה.

#### 3.3 קומת מסד

- 3.3.1 קומת מסד עפ"י הגדרות בחוק התו"ב.
- 3.3.2 קומת עמודים מפולשת תחשב במניין שטחים עיקריים, וכן תחשב כקומה.
- 3.3.3 גובה קומת המסד לא יעלה על 3 מ', בחלק הגבוה ביותר שלה.
- 3.3.4 גג קומת המסד ישמש כמרפסת לקומת המגורים הראשונה (קומה א').
- 3.3.5 הפרש הגובה בין רצפת קומת המסד לפני קרקע סופיים במגע עם הבית בכל נק' בהיקף הבית לא יעלה על 1 מ'.

#### 3.4 עליית גג

- 3.4.1 - עליית גג/יציע תהיה כמוגדר בחוק התו"ב.
- 3.4.2 - שטח עליית הגג יכלל בחישוב השטח הכללי בהתאם לתקנות הישוב שטחים 1992.

### 3.5 גגות

- 3.5.1 תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.
- 3.5.2 קולטי השמש ודודי השמש יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- 3.5.3 מיקום קולטי השמש יסומן ע"ג תוכנית ההגשה להיתר הבניה.

### 3.6 פרגולות:

- 3.6.1 לא יותר קרוי מרפסות גג אשר לא חושבו בשטחים. ע"י בניה קשיחה (רעפים אסבסט או בטון).
- 3.6.2 יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת קומות ע"י פרגולה המהווה מסגרות פתוחות בלבד, והעשויות עץ, ברזל בלבד. הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 3.6.3 תותר הקמת פרגולת במרווחי הבניה כשהיא מהווה מסגרות פתוחות בלבד ועשויה עץ או ברזל בלבד, באישור מהנדס הוועדה לתו"ב.

### 3.7 מעקות: גדרות ושערים

- 3.7.1 גדר בין מגרש לכביש: - אבן לקט מקומית
- 3.7.2 מעקה מרפסות:
- 3.7.3 תותר בניית מעקות הקפיים מחומר וגימור הזהה לקירות החיצוניים של הבנין או מעקה ברזל.
- 3.7.4 גובה המעקות לא יעלה על הגובה המינימלי המותר עפ"י החוק ועפ"י דרישת התקן הישראלי.

### 3.8 חניה

- 3.8.1 החניה בתחומי המגרש בלבד.
- 3.8.2 תאסר חניה לאורך הדרכים.
- 3.8.3 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- 3.8.4 מגרשים עולים: חניה בתחומי קומת המסד.
- 3.8.5 מגרשים יורדים: תותר הקמת חניה בשטח של עד 25 מ"ר בקו בנין קידמי וצידי 0.

פרק 4 הוראות למגבלות בניה

השימושים המותרים באזורי מגורים א' ומגורים ב' - תותר בניה לצרכי מגורים בלבד עפ"י הפרוט להלן.

4.1 אזור מגורים א' -

- א. מגרשים מס' 1-9, 11-23
- ב. שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר
- ג. על כל מגרש תותר בניית מבנה אחד צמוד קרקע מדורג, לבניה עצמית. מס' יח"ד: עד 3 יח"ד למגרש. השיווק הראשוני יעשה ליחידה אחת.
- ד. קני בנין

1.ד במגרשים עולים

קו בנין קידמי - 4 מ'  
תותר הקמת קומת מסד בקו בנין קידמי 0 קומת הקרקע תבנה בנסיגה של 4 מ'.  
לא תותר בניית סככת חניה, החניה תפתר במסגרת קומת המסד.

קו בנין אחורי - 3 מ'.

תותר בניה עד לקו בנין אחורי 0, בתנאי שבקו המגרש הנקודה הגבוהה ביותר במבנה לא תעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הטבעית. (ראה חתך טיפוסי פרט A).

קו בנין צידי - 3 מ'.

קו בנין צידי הפונה לשצ"פ - 2 מ'.

2.ד במגרשים יורדים.

קו בנין קידמי: 4 מ'.

תותר הקמת קומת קרקע, בקו בנין קידמי 0 בתנאי שגג קומת הקרקע יהיה בגובה מקסימלי של 1.0 מ' מפני הדרך הסמוכה למבנה בנקודה הנמוכה ביותר של המפגש (ראה חתך טיפוסי פרט B).

תותר בניית סככת חניה בשטח של 40 מ"ר בקו בנין קידמי וצידי 0.

קו בנין אחורי: - 3 מ'. (מרחק 3 מ' בין מבנה למבנה).

קו בנין צידי - 3 מ'.

קו בנין צידי הגובל בשצ"פ - יהיה 2 מ'.

### שטחי בניה

שטח הבניה המקסימלי יהיה 100% משטח המגרש.

שטח הבניה הר"מ יכלול שטחים למטרות עיקריות ושטחים למטרות שרות.

80% משטח המגרש - שטח עיקרי.  
20% משטח המגרש - שטח עזר.

### גובה המבנה

תותר בניית מבנה בן 3 קומות כולל עליית גג מעל קומת מסד, במקרים בהם קומת מסד מתאפשרת עפ"י הטופוגרפיה במגרש. ראה חתך טיפוסי קנ"מ 1:200.

גובה המבנה לא יעלה על 12.5 מ' מפני ריצוף קומת המסד עד הנקודה הגבוהה ביותר בגג.

מפלס הכניסה יהיה בגובה של עד 0.5 מ' מעל או מתחת פני הרחוב הסמוך.

גובה מעקה הגג לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בחוק.

### 4.2 אזור מגורים ב'

א. מגרשים מס': 10, 24-79, 87.

ב. שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר.

ג. על כל מגרש בשטח של עד 500 מ"ר, תותר בניית מבנה דו משפחתי מדורג, לכל יחידה תתאפשר בעתיד ונוספת יח"ד נוספת, סה"כ 4 יח"ד.  
מגרשים בשטח מינימלי של 600 מ"ר, תותר בניית מבנה הכולל 5 יח"ד.  
במגרשים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, תותר בניית מבנה הכולל 6 יח"ד.

ד. קווי בנין

#### למגרשים עולים.

קו בנין קידמי - 4 מ'

תותר הקמת קומת מסד בקו בנין קידמי - 0.

קומת הקרקע תבנה בנסיגה של 4 מ'.

לא תותר בניית סככת חניה, החניה תפתר במסגרת קומת המסד.

קו בנין אחורי - 3 מ'.

תותר בניה בקו בניה אחורי 0, בתנאי שבקו המגרש, הנקודה הגבוהה ביותר במבנה, אל תעלה מעל 1.0 מ', מפני הקרקע הטבעית (ראה חתך אופיני פרט (A).

קו בנין צידי - 3 מ'.  
קו בנין צידי הפונה לשצ"פ - 2 מ'.

מגרשים יורדים.

קו בנין קידמי - 4 מ'

תותר הקמת קומת קרקע בקו בנין קידמי 0 בתנאי שגג קומת הקרקע יהיה בגובה מקסימלי של 1.0 מ' מפני הדרך הסמוכה למבנה בנק הנמוכה ביותר (ראה חתך אופיני פרט B).

תותר בניית סככת חניה בשטח 25 מ"ר בקו בנין קידמי וצידי 0.

קו בנין אחורי - 3 מ'.

קו בנין צידי - 3 מ'.

קו בנין צידי הגובל בשצ"פ - 2 מ'.

שטחי בניה

שטח הבניה המקסמלי יהיה 120% משטח המגרש.

שטח זה יכלול שטחים למטרות עיקריות ושטחים למטרות שרות.

100% - שטח עיקרי.

20% - שטח עזר

תותר בניית קומת מסד בשטח מקסימלי של 60 מ"ר ליח"ד. קומת המסד תשמש לשטחי שרות בלבד.

גובה המבנה

תותר בניית מבנה 4 קומות כולל עליית גג וקומת מסד (ראה חתך טיפוס).

סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 12.5 מ' מפני ריצוף קומת המסד.

מפלס הכניסה יהיה בגובה מקסימלי של 0.5 מ' מפני הרחוב הסמוך בנקודה הנמוכה ביותר.

גובה מעקה הגג לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בחוק.



#### 4.3 אזור למבני ציבור

מסומן בצבע חום בתשריט.  
שטח זה מיועד להקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת בריאות וכו'.  
גובה מירבי של מבני הציבור יהיה 11.5 מ'.  
חניות עפ"י תקן חניה תקף בעת הבניה, בתחומי המגרש בלבד. תותר חניה במרתף חניה.

בבקשה להיתר בניה תפורט תוכנית פיתוח האתר אשר תכלול רחבה להתכנסויות, ככר, גינון וריהוט רחוב, ריצוף משתלב וכו'.

אחוזי בניה לשימוש עיקרי - 50%

אחוז בניה לשטחי שרות - 20%

#### 4.4 שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על השטח ההוראות הר"מ.

תותר הקמת מתקנים לשרות: מקלטים, תחנות טרנספורמציה, מבני חלוקת דואר.

שטח כלכלי של מתקני השירות לא יעלה על 20% מהשטח.

השטחים ישמשו למעבר הולכי רגל, גני משחק גנון ותאורה.

#### 4.5 דרך מוצעת

השטח המסומן באדום הוא שטח לדרך שיתוכנן בתאום עם משרד התחבורה ויאושר על ידו.

### פרק 5 - אזורים ותכליות

על כל אזור חלות הוראות תוכנית זו על כל מסמכיה. מגבלות בניה לפי אזורים ושימושים בסוף התקנון.

5.1 אזור מגורים א' - מבנים חד משפחתיים - מדורגים, עם אפשרות הרחבה לעוד 2 יח"ד. סה"כ 3 יח"ד למגרש, השטח המסומן בתכנית בצבע כתום.

5.1.1 שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר.

5.2 אזור מגורים ב'

במגרשים בשטח עד 500 מ"ר.

5.2.1 רוחב מגרש לא יקטן מ - 16 מ'.

באזור זה תותר בניית מבנים דו משפחתיים מדורגים, עם אפשרות הרחבה ל-4 משפחות.

השטח המסומן בתוכנית בצבע תכלת.

3.2.2 שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר.

5.2.3 כל מגרש יחולק לחלוקת משנה עבור שתי יח"ד נפרדות לאורך המגרש, ובניצב לכביש.

5.2.4 שטח מגרש בחלוקת משנה לא יקטן מ-225 מ"ר.

5.2.5 רוחב מגרש מינימלי בחלוקת משנה לא יפחת מ - 10 מ'.

5.2.6 במגרשים בשטח מעל 600 מ"ר תותר בניית מבנן טורי, סה"כ 5 יח"ד. חלוקת המשנה תעשה עבור מקס' 3 יח"ד בקומת הקרקע.

5.2.7 במגרשים מעל 700 מ"ר, תותר בניית מבנן סה"כ 6 יח"ד.

5.2 אזור למבני ציבור

שטח זה מיועד להקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך תרבות דת בריאות וכו'.

5.3 שטח ציבורי פתוח

5.3.1 השטחים ישמשו למעבר הולכי רגל, גני משחק, גינון ותאורה.

5.3.2 תותר הקמת מתקנים כגון: מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מבני חלוקת דואר.

5.3.3 תותר מעבר קוי ביוב, חשמל ותשתיות.

5.4 דרך מוצעת:

השטח המסומן באדום הוא שטח לדרך מוצעת אשר יתוכנן בתאום עם משרד התחבורה ויאושר על ידו.

פרק 6: תקנות כלליות

6.1 הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כוללים אתרים למוסדות ובנייני ציבור, שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188 בתוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין, וירשמו על שם מו"מ דיר חנא.

6.2 חלוקה ורישום:

א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

6.3 שטחי המבנה המותרים לבניה:

א. תותר בניה בשטח מקסימלי על-פי טבלאות בינוי וזכויות בניה המפורטת בפרק 4. הישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992".

ב. בהתאם לסעיף 6(ד) מהתקנות המצויינות לעיל נקבע שמסד סגור, שאין בו כל פתח ושאינו אליו דרך גישה ואינו משמש לכל מטרה עיקרית או כשטח שרות, אלא משמש רק אמצעי עיצובי על מנת לסגור חלל בין המבנה ושפוע הטופוגרפיה, לא יבוא במנין אחוזי הבניה.

ג. במגרש אשר לא נוצל מלא השטח המותר לבניה, תותר תוספת בניה להשלמת השטח המיוחד ובתנאי שזו תבצע בהתאם לתכנית אשר תוגש לרשות המקומית ותאושר על ידה.

6.4 מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנים בשטח התוכנית אלא אם כולל בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

6.5 חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על-פי דרישות משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתוכנית. החניה תהיה בתחום המגרשים מלבד חנית אורחים וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.

כל החניות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

6.6 חיבור מערכות תשתית:

- א. כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית - ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר ע"י תעלות פח צבוע בתנור. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית צבוריים יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים.
- ה. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.
- ו. בריכות ביוב - לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ - 10 ס"מ.
- ז. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מסודרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבניין.

6.7 תשתיות:

- לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.
- 6.7.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר על-ידי משרד הבריאות ובכפופות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בדבר.
- 6.7.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 6.7.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית והמתוכננת. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 6.7.4 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועל-פי הנחיות מחלקת התברואה של עיריית טבריה ובתיאום מחלקת מהנדס העיר.

6.7.5 חשמל - רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על-פי תיאום עם חברת החשמל על-גבי עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת רחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.

6.7.6 טלפון ותקשורת - רשת הטלפון והתקשורת תהיה תת-קרקעיות.

6.7.7 טלויזיה בכבלים - תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלויזיה בכבלים.

6.7.8 אישור 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 עד 22 ק"ו	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

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

6.8 קווי מים וביוב בתוך המגרשים:

היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק מ'1 מקו הבנין.

6.9 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:

תשמר זכות גישה לאחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.

6.10 עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 למגרש. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מודד מוסמך בק.מ. שלא יפחת מ-1:250.

א. תכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל תכלול העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פריסת חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכו'. כמו בסעיף 6.1.

ב. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו על-פי תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבנייה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות על-פי התוכנית המאושרת.

## 6.11 תעודת גמר:

תנאי לקבלת תעודת גמר:

א. סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

## 7. תכנון ופיתוח המגרש

7.1 לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100 1:250. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים מעקות וגדרות שבילים מסלעות, רחבבות תומכים מעקות וגדרות שבילים מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

7.2 כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים של "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.

7.3 התכניות יוכנו בהתאם לפרטים המנחים בנספח ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

## 7.4 שטח ציבורי פתוח

7.4.1 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה באישור הועדה המקומית.

7.4.2 בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילים הולכי רגל ומגרשי משחקים. המדרגות והמעברים להולכי רגל יתוכננו כך שישאר שטח מתאים לפיתוח גן משחקים או נוי. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש ומקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, תחנות טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים בפיתוח הנופי. שטח כל מקלט לא יעלה על 15% מן השטח הציבורי הפתוח בו הוא ממוקם. לא יבנו בשצ"פ מקלטים רגילים שאינם תת-קרקעיים).

## 7.5 גבולות המגרשים

7.5.1 הגבולות בין כביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי)

א. גובה הקיר הבנוי מתחת ה"כביש" (דרך משולבת, מדרכה או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן, להלן ה"כביש") יהיה מינימום 20 ס"מ ומקסימום 300 ס"מ גובה הקיר הבנוי מעל הכביש כולל גדר קלה ולא אטומה או מעקה מתכת, יהיה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 130 ס"מ. במידה ויהיה צורך במעקה בטיחות הוא יותקן מעל קיר בגובה 60 ס"מ וגובהו הכולל יהיה בהתאם לנדרש ע"פ החוק ותקני הבטיחות.

ב. במידה וקיר תומך נבנה ע"י מבצעי הכביש, על בעל המגרש להוסיף לו, על חשבוננו, מעקה בנוי, או מעקה ברזל לפי הפרטים המצ"ב. במידה ובעל המגרש מעוניין להעמיק את הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עליו לעשות זאת מבלי לפגוע בקיר הקיים במידה ולא קיים קיר תומך האחריות לבנייתו חלה על בעל המגרש.

ג. קירות תומכים יבנו או יכוסו באבן לקט מקומית.

#### 7.5.2 גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי)

א. בצמוד לכביש יבוצע קיר תומך בגובה מינימלי של 60 ס"מ. גובה קיר התמך לא יעלה על מקסימום של 300 ס"מ מעל פני הכביש. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מקסימום 430 ס"מ.

ב. הפרשי גובה של יותר מ-200 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש, בצמוד לכביש יהיה קיר תמך בגובה מינימום 60 ס"מ ומקסימום 200 ס"מ.

ג. המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 100 ס"מ נטו.

ד. האחריות לבניית הקיר חלה על יוזם הבניה במגרש.

#### 7.5.3 גבולות בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כוון (קו מגרש צדדי)

בין המגרשים יבנה קיר תומך לגישור על הפרשי גבהים. הקיר התומך יהיה בגובה מקסימלי של 150 ס"מ. במידה והפרש הגבהים גדול מ-150 ס"מ ניתן לפתור את הפרש הגבהים באמצעות עיצוב פני הקרקע. בכל מקרה לא יעלה שיפוע הקרקע על 1:2.

#### 7.5.4 גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי ירוק

תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שפועי קרקע במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קוי תשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם לפי הפרט המצ"ב.

הערה: במקרים בהם לא ניתן לתכנן את גישור הפרשי הגובה בדרך האמורה בסעיף 6.7 בשל תנאי שטח יחודיים, ימצא פתרון באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 7.6 קירות, קירות תמך וגדרות בנויות

הקיר, קיר התמך או הגדר הבנויה יבנו מאבן לקט מקומית.

7.8 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. בניית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ד. אחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש.
- ה. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יקבע מקום לשפיכת הקרקע על ידי הרשות המקומית.

7.9 מעקות, גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל בדוגמה לפי רצון בעל המגרש. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אוויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום ולא מבטון טרומי.



מס' יחיד במגזר סכ"ח	צפיפות נטו מס' יחיד לדונם	גובה בנין במטרים	גובה בנין		תכנית		סה"כ		שטחי שרות		שימוש עיקרי		שטח/שטח בנייה מכלל		אחוזי בנייה/שטח בנייה מכלל		קוי בנייה		גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מספר קומות	כולל קומת מסד ועליות גג	תכנית	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מרחק מפלט בנייה	מרחק מפלט בנייה	קדמי	אחורי	צדדי							
3	7.5	12.5	4	4	50%	100%	30%	70%	55%	45%	4	3	3	400 מ"ר	אזור מגורים א'					
במגזרים עד: 4 - מ"ר 500 5 - מ"ר 600 6 - מ"ר 700	8.0 8.3 8.6	12.5 (2)	4 כני"ל	4	50%	120%	30%	90%	55% 60 מ"ר ליחיד בקומת המסד (1)	45%	4	3	3	450 מ"ר	אזור מגורים ב'					
		11.5				70%	20%	50%	עפ"י תכנית בנייה	עפ"י תכנית בנייה	4	5	5	500 מ"ר	מבנה ציבורי					
					20%	20%			עפ"י תכנית בנייה		4	5	5	כמצויין בתשריט	שצ"פ					

1. העברת אחוזי בנייה ממפלט מתחת למפלט בנייה מכלל מעל מפלט בנייה בטמכות ועדה מקומית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9206

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 23.7.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9206

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס' 9206

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_