

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

### מועצה מקומית פסוטה

תכנית מפורטת מס' ג / 11269

שינוי לתכניות מס' ג/1346, ג/1666, ג/13270 ישוב פסוטה

### "שיקום מחצבת פסוטה"

16 יח"ד

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

פברואר 1999	
אוגוסט 2002	עדכון
מאי 2004	
יוני 2004	להפקדה
אפריל 2005	מתן תוקף

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
מועצה מקומית פסוטה

תכנית מפורטת מס' ג / 11269  
שינוי לתכניות מס' ג / 1346, ג / 1666, ג / 13720 – ישוב פסוטה

**"שיקום מחצבת פסוטה"**

**פרק א': התכנית**

**1. שם וחלות התכנית:**

תכנית מפורטת מס' ג/11269: "שיקום מחצבת פסוטה", להלן: 'התכנית'.  
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

**2. המקום:**

ישוב פסוטה, נ.צ.מ. 178800/272275.

**3. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש: 19644 חלקות: 83-85 חלקי חלקה: 86.  
גוש: 19677 חלקי חלקה: 38.  
גוש: 19678 חלקה: 1

**4. שטח התכנית:**

כ- 9.85 דונם (במידה ממוחשבת).

**5. גבול התכנית:**

כמותחם בקו כחול בתשריט.

**6. מסמכי התכנית:**

1. תקנון הכולל 9 עמודים.
2. התשריט בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. נספח מס' 1: נספח נופי כולל בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. נספח מס' 2: נספח תנועה בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**7. בעלי הקרקע:**

מ.מ.י., חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית, טל. 04-6558211. פקס: 04-6560521.

**8. יוזם ומגיש התכנית:**

הקן לשיקום מחצבות, רח' שפע טל 12, תל-אביב 67013. טל. 03-5620928 פקס: 03-5627596.

**9. עורך התכנית:**

איריס ענבר-אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים, ישוב שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 04-6350019.

**10. מטרת התכנית:**

שיקום מחצבת אבן וסיד בפסוטה, ופיתוחה למבני מגורים צמודי קרקע עבור בני הישוב ולשטח משולב חלמבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח לרווחת כלל תושבי פסוטה. התכנית כוללת:  
שינוי יעוד משטח למחצבה ולדרך - לאזור מגורים א', לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולשטח משולב למבני ציבור ולשצ"פ.  
עידכון דרכי גישה והתווית דרכים חדשות. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע.  
קביעת הוראות לביצוע התכנית.

### 11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/1346 ו- ג/1666 בישוב פסוטה והשלמה לתכנית לקראת מתן תוקף ג/13720. במקרה של סתירה בין התכנית לתכניות קודמות- יקבע האמור בתכנית זו.

### פרק ב': שטחים וסימונים בתשריט

#### 12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האיזור
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם		
42.54	4.19			בצבע כתום	אזור מגורים א'
3.45	0.34			בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
20.20	1.99			פסים אלכסוניים ירוק וחום תחום חום	שטח למבני ציבור משולב עם שצ"פ
		88.02	8.67	בצבע סגול	שטח מחצבה
11.98	1.18	11.98	1.18	בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
21.83	2.15			בצבע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
100.0	9.85	100.0	9.85		סה"כ שטח

#### 13. סימונים נוספים בתשריט:

בצבע צהוב	אזור מגורים ב'
בצבע ירוק כהה	דרך להולכי רגל
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית מאושרת
קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.	גבול גוש
קו תוחם בצבע צהוב	מבנה להריסה
קו מנוקד ומקוטע לסרוגין בצבע אדום	קו חשמל קיים
קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
קו מקוטע ומספר מוקף עיגול מקוטע בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע שחור	גבול ומספר מגרש מוצע
קו מקוטע בצבע אדום	קו בניין
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').	מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').	רוחב הדרך

### פרק ג': רשימת תכליות ושימושים

#### 14. כללי:

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 15. התכליות לפי אזורים:

##### 15.01 אזור מגורים א'

האזור מיועד לבניית מבני מגורים צמודי קרקע במבנה דו-משפחתי על מגרש בשטח מיזערי של 500 מ"ר או מבנה ארבע-משפחתי במגרש בשטח מיזערי של 1,000 מ"ר. המבנים יכללו שטחי שירות במבנה אחד. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט סככת חניה מפולשת ללא קירות (עמודים בלבד). הצפיפות באיזור זה תהיה לפי סעיף 16.2 להלן. שימוש עיקרי: מגורים.

באיזור זה יותר שימוש גם למשרדים וסדנאות של בעלי מקצוע חופשי או אומנים, אשר אותה הדירה משמשת גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש יתבצע בחלק קטן יחסית של דירת המגורים – עד 10% משטחה, וכל עוד היקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד לבתי המגורים של השכנים, או הפרעות לתנועת הרכב בכביש, או הפרעות לתנועת הולכי הרגל. חנייה לשימוש זה תהיה בהתאם לתקן ותמוקם בתחומי המגרש. שטחי שירות: בטחון ובטיחות, כולל מיקלוט.

מערכות טכניות ומתקני שירות לשימוש המגורים.

אחסנה, חניה מקורה, מבואות מקורות, פרגולות (בשטח מעבר לשטח מיזערי הקבוע בחוק).

קומת עמודים מפולשת: בגובה מירבי של 2.20 מ' ובשטח מירבי של 50 מ"ר.

#### 15.02 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)

בשטח זה לא תותר בנייה למעט מתקנים למנוחה, מצללות, שבילים ושטחים מרוצפים וכיכרות, גיבון ומתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מסלולי אופניים, תחנות טרנספורמציה לפי דרישות הח"י ומתקני תשתית תת-קרקעית. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית.

פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי המגורים. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.

#### 15.03 שטח למבני ציבור משולב עם שטח ציבורי פתוח

שימוש עיקרי: מוסדות חינוך קטנים, מועדוני נוער ומבוגרים ותחנות לבריאות המשפחה בלבד. כמו כן ישולב באזור זה שטח ציבורי פתוח רציף, נגיש לציבור הרחב, בהיקף מיזערי של 800 מ"ר. שטחים פתוחים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים פתוחים ומקורים ( בשטח הנוסף על המצוין בטבלת זכויות והגבלות בנייה ), למצללות, לגיבון ומתקני נוי, לחנייה לא מקורה, לגני משחקים לילדים ולנוער, למתקני ספורט פתוחים וליציעים ולכל פיתוח אחר לשימוש הציבור.

שטחי שירות: לפי הגרדתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות:

א. כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומותיו.

ב. ו/או במבנה עזר נפרד בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0), ובתנאי שהקיר

הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.

גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. ניתן להקים מרתף למטרת שירות. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד.

כל קווי התשתיות בתחום האיזור יהיו תת-קרקעיים. פיתוח אזור זה יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי המגורים.

מספר מבנים: ניתן להקים מספר מבנים במגרש, ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחברו המבנים למקבץ אחד בקו 0. מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מיזערי - למספר מגרשים לבנייה. למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרידים בינם לבין דרך גובלת. השטח התחום כזיקת הנאה למעבר יכלל בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים. הבנייה באיזור זה תותר רק על פי תכנית בינוי לכל האיזור אשר תוכן בהתאם לסעיף 26 להלן.

#### 15.04 דרכים וחניות

תשמשה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

**16. טבלת זכויות והגבלות הבנייה:**

גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין – מ' (3)	אחוזי בנייה / שטח בנייה מירבי משטח המגרש (מ"ר) (2)					קווי בניין (מ') (1)			גודל מגרש מיזערי	שם האיזור (שימושים עיקריים)	
	סה"כ לבנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מעל מפלס כניסה	אחור	לדד	קדמי			
9.8 מ' לגג שטוח; 10.5 מ' לגג משופע;	3 קומות מעל המפלס; 1 קומה מתחת המפלס	110%	- 40%	- 20%	90% - 225 מ"ר ליח"ד	110% 275 מ"ר ליח"ד	3	0 / 3	לפי תשרט סככת חניה: 1	0.5 ד'; 2 יח"ד; 1.0 ד'; 4 יח"ד	מגורים א' 4 יח"ד/ד' סה"כ : 16 יח"ד
12 מ' לגג שטוח; 13.5 מ' לגג משופע;	3 קומות מעל המפלס; 1 קומה מתחת המפלס	80%	35%	15%	65%	80%	5	0 / 5	5	0.5 ד'	מבני ציבור משולב עם שצ"פ

**16.1 הנחיות כלליות לטבלת זכויות והגבלות בנייה:**

(1) במגרש פינתי יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בניין צידי 0 יותר בין מבנים הבנויים עם קיר משותף בהתאם לתכנית בינוי לשני המגרשים באישור הוועדה ובהסכמה כתובה של בעלי הזכות בשני המגרשים. המרחק המיזערי בין מבנים יהיה 5 מ'.

(2) וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל מפלס כניסה אל מתחתיו בלבד, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה אינם עולים על המצויין בטבלה.

(3) גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית במפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מיתחם או אזור ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה. גובה זה כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - מתקן לדוד שמש) אשר מומלץ לשלבם במסגרת הקומה השלישית (אשר הינה חלקית בתכניתה).  
כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה, אשר גובהם עולה על המצויין בטבלה.

**16.2 רשימת מגרשי מגורים:**

שטח (מ"ר)	מספר מגרש / יח"ד	שטח (מ"ר)	מספר מגרש / יח"ד	שטח (מ"ר)	מספר מגרש / יח"ד
547	7 / 2 יח"ד	520	3 / 2 יח"ד	521	1 / 2 יח"ד
		515	4, 5, 6 / 2 יח"ד	1,060	2 / 4 יח"ד

**פרק ד' : תקנות כלליות**

**17. תנאים למתן היתרי בנייה:**

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם ביצוע תשתיות ( דרכי גישה, מים, ביוב, חשמל ותקשורת ) והריסת מבנה משאבות קיים המסומן בתשריט.  
- אישור תכנית בינוי ופיתוח ( במתכונת סעיף 26 להלן ).

**18. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

## 19. מבנים להריסה:

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית.

## 20. דרכים:

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

## 21. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. מקומות חנייה נוספים ניתן למקם בתחומי דרכים שאינן דרכים מאספות.

## 22. תשתיות:

**מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**ביוב:** תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של פסוטה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

**חשמל ותקשורת:** התשתיות יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. כל התשתיות יוכנו או ישופרו בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר ובכפוף לסעיף 25.10.

## 23. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הוועדה המקומית.

לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

## 24. מיקלוט וכיבוי אש:

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

## 25. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

25.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

25.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגוניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש בקו"מ 1:250, בהתאם לסעיף 26.03 להלן.

25.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.

25.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות תכנית בינוי לביצוע לכל האתר. גגות משופעים יותר בתנאי שיכילו בתוכם את הקומה השלישית במבנה, ובתנאי שיהוו גמר אחיד לשתי יחידות צמודות במגרש.

לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות וגגות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הוועדה המקומית.

25.05 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בתקני משרד העבודה. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

25.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ – 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ – 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. "צלחות" לזוין יותרו להתקנה על גג שטוח ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין "צלחות" אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנתן על גג משופע.

25.07 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אינטגרלית עם קולטי השמש – ניתן להניח על גג רעפים ובתנאי שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

25.08 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יציין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

25.09 שלטי פרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות עיצוב לשילוט אשר יופיעו בתכנית הבינוי ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.

25.10 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי.

25.11 הפרשי גובה כלפי דרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים מאבן לקט מקומית. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות כשהקיר התחתון בגובה 1 מ' ובין הקירות מירווח של 1 מ' לגיוון. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה / שביל / שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך מאבן לקט מקומית שיהיה גובה מפני הדרך הציבורית ב – 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה אשר תמוכים בקיר – בהתאם לדרישות החוק ולפי ת"י יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר.

מסלעות תותרנה רק להשלמת הפרשי גובה בתוך מגרש. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' – יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

25.12 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות מאבן לקט מקומית אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך יותר מ- 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתיים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים – תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי. לא תותר הקמת גדרות רשת בחזית רחוב. בחזיתות אחרות לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות מרשת מגולוונת מרותכת מאלמנטים מוכנים מודולריים.

## 26. תכנית בינוי:

למתחם המגורים ולאזור משולב למבני ציבור ושצ"פ יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ : 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. התאמת המבנים לתכנית הבינוי תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :

- 26.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- 26.02 התוויית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגיבון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- 26.03 כללים לפיתוחו הכללי של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

## פרק ה': הגבלות בנייה

### 27. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו החשמל
2.0 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

### 28. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:



סוג הכבל	מרחק מיזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5m
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0m
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0m

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

**29. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים:**

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

**30. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**31. תחולה:**

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

**ח ת י מ ו ת**

<p>אין ליישם התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שני תהיה ניתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. רשות התכנון רשומה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוציאה הרשות זכויות עמו הסכם מתאים בניה, ואין חתימתו זו נאה בניגוד הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.</p> <p>לניעו הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה אף יתעב על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין לחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ג. יגור על זכותנו לבטלו בגלל הסכמת ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון</p>	<p>מס' 108/05</p>	<p>א. ש. כ. כ. אדריכלות זבנו ערים בע"מ שקד, ד.נ. משה טלפקס: 06-6550019</p> <p>קרו לעילת התכנית</p>
--	-------------------	--

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 11269/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 4.2.01 לאשר את התכנית  
הרצל גדי  
יו"ר הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 11269  
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 5452  
מיום 3.11.01