

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי חצור הגלילית

תוכנית מס' ג' / 9334

שינוי לתוכניות מתאר ג' / 2311

ג' / 4175 , ג' / 6154

ת.מ.א. 22

582 יחידות דיור

י ו ז ס התוכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל
רח' חרמון 1, נצרת עילית - 17000
טל. 06-6574510 פקס. 06-6563093

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
קרית הממשלה - נצרת עילית - 17000
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521

עורך התוכנית: רמר ט. דן - אדריכל
רחוב הציפורן 6/10 א'
נצרת עילית 17542
טל. 06-6552185
פקס. 06-6564213

פרק מס' 1

כללי

שינוי לתוכניות מס' ג' / 2311, ג' / 4175, ג' / 6154, ת.מ.א. 22/ .

1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 המקום : מ.מ. חצור הגלילית
 נ.צ. : 20 : 1100 : 266200
 גושים וחלקות :

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13840		58-60, 71
13841	17,6	1,2,4,5,7,8,16,18-23 30-34,80
13842	102	45-47,63-66,68-71,73-76 101
13843	132,135,136	8-16,19,22,33,43,44,46,51 52,54,117,121,123,124 126,129,133,134
13844		1,23,24,26-28,31-33,42 75-78,84,85
13845		14,15,18,93
13846		4,6,72,74,92

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט קנה מידה 1:1250, נספח בינוי מנחה קנה מידה 1:1250, והוראות התוכנית (הכוללות 22 עמודים) ונספח נוף, המהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית.

1.4 יחס התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל
 רחוב חרמון 1 - נצרת עלית 17000
 טל. 06-574510 פקס. 06-563093

1.5 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה - נצרת עלית 17000
 טל. 06-558211 פקס 06-560521

1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל
 ת.ד. 5719, נצרת עלית 17542
 טל. 06-552185 פקס. 06-564213

יועצים:

1.7

נוף - שמחוני יפתח - יוספטל ג' / 1 - עפולה
טל. 06-6214161, פקס. 06-595114

כבישים - גליל הנדסה - ת.ד. 210, איזור תעשייה, דמת ישי
טל. 04-9837428, פקס. 04-9837154

תנועה - מתום - מצפה טל-אל, ד.נ. מעלה הגליל
טל. 04-9963395, פקס. 04-9965825

מים וביוב - דנק עמוס, רח' הגליל 47, ת.ד. 3280,
חיפה 31032
טל. 04-8225267, פקס 04-8221854

שטח התוכנית:

1.8

כ-328,977 מ"ר (מזדח במחשב).

כמות יח"ז

1.9

582 יח"ז.

מטרת התוכנית:

1.10

- א. קביעת יעדי קרקע שונים להרחבת שטחי מגורים, שטחים ציבוריים ומסחר
בחצור הגלילית.
ב. קביעת תנאים, זכויות, הגבלות והוראות לבניה.
ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

דברי הסבר לתוכנית:

הרחבת שטחי המגורים בחצור הגלילית.
מחסור באדמות לפיתוח בתחום מ.מ. חצור הגלילית הביא להכנת
תוכנית זו בצפון הישוב. עם הכנת תוכנית זו יהיו שטחי
הבניה ביישוב סמוכים לגבולות השיפוט הצפוניים.

התוכנית הוכנה בהתאם למדיניות משרד הבינוי והשיכון ובהתאם
לתוכנית אב שהוכנה ע"י משרד זה.

התוכנית כוללת איזורי מגרשים לבניה עצמית (בנה ביתך) בחלקה
המערבי ומגדילה את צפיפות הבניה לכוון מזרח לבניה רוויה
אך תוך שמירה על ערכי הנוף והטופוגרפיה, תוך בניה מדורגת,
טורית וכו'.

התוכנית נותנת מענה לצורכי מבני הציבור ומסחר בשכונה זו,
תוך יכולת לשרת שכונות סמוכות עפ"י הצורך.
כן תוכננו שטחים ציבוריים פתוחים ברמות שונות החל ממגרשי
משחקים שכונתיים, גן ציבורי שכונתי, פארק איזורי ש.צ.פ.
אקסטנסיביים בהיקף התוכנית הבאים למנוע מעבר חד בין
הטופוגרפיה הטבעית לבין איזורי הבניה.

כן תוכננו שבילי ש.צ.פ. האמורים לשמש למעברי קוי ביוב אך עם
זאת יוצרים פתרונות נוף איכותיים ע"י הקטנת גובה קירות
התמך בין מגרשים.

מערכת הכבישים יוצרת קשר לישוב הקיים, קשר נוסף לאזורי התעשייה והכניסה לישוב (למניעת עומס דרך מרכז הישוב הקיים) וכן שומרת על אופציות ליצירת קשר עתידי (עפ"י תוכנית האב) לתכנון הרחבות נוספות לישוב בצורה נאותה.

ניתוח תחברותי מאפשר בנוסף לפתרונות חניה בדרכי התוכנית, קשר למערך תחבורה ציבורי אל ומן הישוב.

1.11 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו נערכה עפ"י תוכנית אב לחצור הגלילית ומשנה את התוכניות מס. ג/2311, ג/4175, ג/6154, ת.מ.א. / 22.

עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

פ ר ק מ ס . 2

הגדרות ושטחי התוכנית

2.1 ציונים בתשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול תוכנית מאושרת
עגולים אדומים ע"ג קו אדום	גבול שיפוט
קו ירוק משונן	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה קיימת
קו שחור	גבול מגרש מוצע
צבוע כתום	איזור מגורים א'
צבוע תכלת	איזור מגורים ב'
צבוע צהוב	איזור מגורים ג'
צבוע אפור תחום קו אפור כהה	איזור מסחרי
צבוע חום תחום קו חום כהה	שטח למבני ציבור
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבוע ירוק תחום קו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים ע"ג קו	דרך לביטול
רצועת הדרך	דרך הולכי רגל
צבוע אדום וירוק לסרוגין	מס' גוש
מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק	מס' חלקה
מספר צבוע ירוק	מס' מגרש מוצע
מספר מוקף עגול בשחור	מספר הדרך
ברבע העליון של העגול	קו בנין
ברבעים הצדדים של העגול	רוחב הדרך
ברבע התחתון של העגול	

* ת.מ.ק.	
צבוע כתום	איזור מגורים 1
פסים אפור, חום, תכלת לסרוגין	איזור מגורים 2
צבוע צהוב	איזור מגורים 3
פסים ירוקים ע"ג צבע ירוק	שטחים ציבוריים פתוחים שמורים
צהוב תחום חום	איזור מלונאות ונופש
פסים חומים אלכסוניים ע"ג צהוב	פארק
קו שחור מקווקו	איזור עתיקות

* ת.מ.ק. - יעוד קרקע בתוכנית מצב קיים

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט א. מצב מוצע

אחוזים	השטח במ"ר	יעוד השטח
15.4	50,656.58	איזור מגורים א'
8.7	28,720.45	איזור מגורים ב'
24.4	80,134.75	איזור מגורים ג'
0.8	2,614.15	איזור מסחרי
5.8	19,005.96	שטח מבני ציבור
21.7	71,363.72	שטח ציבורי פתוח
1.9	6,366.48	שטח פרטי פתוח
19.7	64,814.86	דרכים
1.6	5,300.05	דרכים להולכי רגל
100	328,977.00	סה"כ

ב. מצב קיים

אחוזים	שטח במ"ר	יעוד השטח
4.92	16,185.8	איזור מגורים 1
1.65	5,436.5	איזור מגורים 2
4.59	15,112.28	איזור מגורים 3
15.23	50,113.8	איזור מלונאות ונופש
22.61	74,383.84	שטחים ציבוריים פתוחים שמורים
35.37	116,346.3	פארק
7.17	23,582.7	שטח מבני ציבור
8.46	27,815.78	כבישים
100	328,977.00	סה"כ

2.3 פרוש מונחים:

גובה מבנה: ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן המותר עפ"י תשריט הבינוי.
קו מ"ה: כמוגדר בחוק התכנון והבינה.
מס' קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות.
הגודל: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אצבע הגליל.

פ ר ק מ ס . 3

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.

כל האמור בסעיף זה נכון לכל סוגי הבניה.

- 3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:
- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקווים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.1.4 ניקוח מי גשם: צינורות ניקוח מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.6 מסתודי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתודי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאטר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתודים יעוצבו ויבנו מחומרים עמידים (לדוגמא שלבי אלומיניום, פח מגולן, לחות יצוקים למטרה זו מחומרים שונים אך לא שלבי פלסטיק ז/או שאינם עמידים לאורך זמן).
- 3.1.7 מזוג אויר: בכל הדירות יתוכננו ויוכנו הכנות למזוג אויר ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או הנספח.
- 3.1.8 עיצוב גגות: הגגות יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשילוב מתקנים עליהם כגון: מערכות סולריות, חדרי מעליות, מיכלים, אנטנות מרכזיות. בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל ויתנו פתרון לשביעות רצון הועדה.
- בכל האזורים יותרו הגגות עפ"י הנחיות בפרק 4. בשל הפרשי הטופוגרפיה יושם דגש מיוחד למבט על הגגות השטוחים באזורים אלו תוך שימוש בחומרים מתאימים.

- 3.1.9 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.10 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באזור מגורים. באזור מסחרי שלטי פרסומת יהיו בגודל, צורה ומיקום עפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית.
- 3.1.11 קומות עמידים מפולשות: תאסר בניית קומת עמידים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 3.1.12 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.13 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. במידה וידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על השבנו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.14 מבני עזר: לא יותרו מבני עזר נפרדים במגרש מלבד מבני חניה (לפי המוגדר בפרק 4).
- במגרשים הנמוכים מן הדרך לא תותר בניית קירות צד בסככות חניה כדי למנוע חסימת המבט לנוף. גגות חניה ינוקזו לתוך המגרש. הנחיות ספציפיות לחניית על איזור הבניה בפרק 4.
- 3.1.15 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים או מגרשים סמוכים. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקת, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.16 גנן והשקיה: לכל בית משותף תוגש תוכנית גינן והשקיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות. הדבר נכון גם לגבי שטחי גינן פרטיים הצמודים לדירת המגורים המהווה חלק מבית משותף. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה. הנחיות ספציפיות לנושא זה עפ"י נספח הנוף.
- 3.1.17 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכחם יכול להוות מסתור נוף או מטריד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

- 3.1.18 מסלעות, קירות תמך, קירות הפרדה בין מגרשים, גדרות: יבנו בחזורים צורות וגבהים עפ"י נספח הנוף.
 א. במקרה של פילוס מגרשים ע"י יסם התוכנית - עפ"י תוכנית בינוי.
 ב. במקרה של מסירת מגרשים עפ"י טופוגרפיה טבעית יותרו קירות תמך בהסכמה בין שכנים.
 ג. בכל מקרה גדרות וקירות הפרדה (שאינם קירות תמך) יעשו בהסכמה בין שכנים.
- 3.1.19 קוי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקויים אלה.
- 3.1.20 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.
- 3.1.21 מתן טופס 4 (גמר העבודה) מותנה בהתחברות המבנים למערכת הביוב המרכזית וסיום פתרון קצה.

פ ר ק מ ט 4

איזורים ותכליות

כללי: זכויות בניה ראה פרק 6

4.1 איזור מגורים א':

4.1.1 מגרשים מס. 1-94

- המגרשים ישמשו להקמת בתי מגורים חד משפחתיים בקומה אחת או בשתי קומות.
- במגרשים מס. 34, 52-55 יותר להקים מבנה בעל שתי יחידות דיור. מאחר וכ"א מהמגרשים הנ"ל נשען על שתי דרכים שונות, תהיה הכניסה לכל יחידת דיור (והחניות בהתאם) נפרדת וקשורה לדרך שונה מרעותה.
- לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים למעט מבנה חניה (במגרשים דו משפחתיים שני מבני חניה).
- גגות המבנים באזור זה יוקדו ב-60% (לפחות) מהיטל המבנה ברטפי חרס או רעפים אחרים המאושרים ע"י הועדה. חלקי הגג השטוחים בגג ירוצפו.

4.1.2 מבני חניה:

- שטח המבנה (לשתי חניות) עד 30 מ"ר.
- מבנה החניה למגרשים הנמצאים טופוגרפית מתחת לדרך יקורה אך לא תותר בו בנית זקירות צד (שמירה על החזית לנוף).
- מבנה החניה במגרשים הגבוהים מן הדרך יותר ע"י חפירה ויצירת מבנה קשיח אשר תקרתו תוכל לשמש כמרפסת גן מרוצפת. ניתן לסגור החזית בשערים נגררים או דלתות הנפתחות כלפי פנים או כלפי מעלה.
- החניות ינוקזו לתוך המגרש.
- מיקום, צורה וחומר ממנו יבנו החניות עפ"י נספח בינוי מפורט.

4.1.3 נספח בינוי מפורט:

תנאי להוצאת היתר בניה על היזם להכין נספח בינוי מפורט למגרשים 1-96, ואשר אושר ע"י הועדה.

הנספח יכלול את הפרטים הבאים:

- העמדת מבנים ורומייהם (לחילופין רצפתם).
- כניסות למגרשים.
- מיקום חניות, צורתם וחומרריהם.
- פתרונות "פילרים" לתשתיות כגון: חשמל, בזק, מים, ביוב, גז, אשפה וכד'.
- הנחיות לבנית גדרות בחזית המגרש.
- הנחיות לקירות התמך וגדרות הפרדה בין המגרשים.

4.2 איזור מגורים ב':

4.2.0 צפיפות מגורים

באיזור מגורים ב' מס' יחידות הדיור לדונם נטו לא יפחת מ- 4 יח"ד.

4.2.1 מגרשים מס. 101-111

- ישמשו להקמת בתים משותפים ל-4 יחידות דיור בכל מגרש.
- יותרו ארבע קומות מגורים אשר ידורגו לפחות שלוש פעמים בחזית תוך יצירת מרפסות לנוף.
- לצורך שילוב בטופוגרפיה יהיה קיים לפחות דירוג אחד על המגרש.
- תועדף כניסה נפרדת לכל יחידת מגורים.
- יועדפו שבילי גישה משותפים בין שני מבנים.
- במקרה זה ירשם שביל הגישה כבעל זיקה משותפת לשני המגרשים.
- תותר הצמדת שטחי מגרש ליחידת מגורים, לצורך יצירת חצר פרטית.
- רום המבנים (הגג העליון) יהיה שטוח.
- יועדפו דירות דו קומתיים.
- לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים למעט מבני חניה.
- יותר קירוי החניות במגרש באופן אחיד אך ללא בניית קירות צד.
- גגות החניות ינוקזו לתוך גבולות המגרש.

4.2.2 מגרשים מס. 112-115

- יותרו בתים טוריים דו קומתיים, או בתים מדורגים.
- הבתים הטוריים יבנו במקבץ מכסימלי של 6 יח"ד.
- בכל בית מדורג יהיו לכל היותר 10 יח"ד.
- תותר הצמדת מגרש ליחידת מגורים.
- יותרו גגות שטוחים, משופעים מכוסי רעפים או שילוב בין שניהם.
- לא יותרו מבני עזר מנותקים ממבני המגורים למעט מבני חניה.
- יותר קירוי החניות המנותקות ממבני המגורים עפ"י מפתח של 15 מ"ר ליחידת חניה ובתנאי תוכנית אחידה כמוגדר בתוכנית בינוי לאישור הועדה.
- יותרו מספר מבנים במגרש ובתנאי מרווח מינימלי של 6 מטר בין מבנה למבנה.
- מגרש מס. 601 המשמש כשטח פרטי פתוח יוצמד למגרש מס. 115 וישמש לצורכי גישה, חניה ומשטח גינן תחנת טרנספורמציה ומשחקים משותף.

4.2.3 נספח בינוי מפורט:

- באיזור מגורים ב' מותר להכין נספחי בינוי נפרדים לקבוצות המגרשים 101-106, 107-111, 112, 113, 114, 115+601.
- כתנאי לקבלת היתר בניה יש להכין נספח בינוי מפורט אשר יאושר ע"י הועדה.

- הנספח יכלול את הפרטים הבאים:**
- העמדת מבנים ורומיהם (לחילופין רצפתם).
 - חזית אופינית מגובשת מבחינה ארכיטקטונית למבנים בנספח.
 - חתך אופיני במבנה ביחס למגרש.
 - כניסה ושבילי גישה.
 - מיקום חניות, צורתן וחומריתהן.
 - פתרונות "פילרים" לתשתיות כגון: חשמל, בזק, מים, ביוב, גז, אשפה וכד'.
 - צורה, גובה וחומרי בניה לקירות התמך.
 - הנחיות לבניית גדרות בהיקף המגרש.

4.3 איזור מגורים ג':

4.3.0 צפיפות מגורים

באיזור מגורים ג' מס' יחידות הדיור לדונם נטו לא יפחת מ- 4 יח"ד.

4.3.1 מגרשים מס. 201-226

- ישמש להקמת בתים משותפים הכוללים 8 יחידות דיור למגרש.
- יותרו 4 קומות מגורים מדורגות לחזית הנוף.
- גובה מרכז המבנה ביחס לדרך הסמוכה לא יעלה על 7 מטר.
- יועדפו כניסות נפרדות לכל יחידת דיור.
- יועדפו שבילי גישה (מדרגות) משותפים לשני מגרשים סמוכים.
- במקרה זה ירשם השביל גישה כבעל זיקה משותפת לשני המגרשים.
- רום המבנה (הגג העליון) יהיה שטוח.
- לא יותרו מבני עזר מנותקים ממבנה המגורים.
- תותר קומה נוספת בתנאי שתשמש למטרות:
- קומת חניה, מחסנים וחדרי מדרגות לקומות העליונות.
- קומה זו תהיה במפלס הכניסה.
- תותר הצמדת שטחי מגרש ליחידת מגורים לצורך יצירת חצר פרטית.
- מגרש 602 שיעודו פרטי פתוח יוצמד למגרשים 201-203 וישמש לדרך גישה, חניות ומשטח גינון, תחנת טרנספורמציה ומגרש ומשחקים משותף.
- * תנאים מיוחדים למגרש 212 - ראה פרק 6 טבלת זכויות והגבלות הבניה.

4.3.2 מגרשים מס. 227-231

- ישמשו להקמת מבני מגורים.
- הכניסות מדרך מס. 6. לדירות קומת קרקע תותר גם כניסה מדרך מס. 9.
- יותר שימוש לדרכ בדרך הולכי רגל מס. 14 לצורך גישה לחניות
- מגרשים מס. 227, 228 בלבד.
- יותרו לבניה 4 קומות מגורים.
- במקומות בהם מתאפשר הדבר יועדפו כניסות נפרדות ליחידות המגורים בקומת קרקע.
- גג המבנים יהיה מכוסה רעפים לפחות המחצית משיטחו.
- לא יותרו מבני עזר מחוץ לשטח המבנה כולל מבני חניה.
- תותר הצמדת שטחי מגרש ליחידות מגורים לצורך יצירת חצר פרטית.
- המבנים ידורגו כלפי הדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים כדי שחלק מכל תקרת מגורים תשמש מרפסת ליחידה מעליה.

4.3.3 **נספח בינוי מפורט:**
 באיזור מגורים ג' מותר להכין נספחי בינוי נפרדים לקבוצות המגרשים:
 201-203, 204-206, 207-208, 209-211, 212-215, 216-219
 220-222, 223-226
 227-228*, 229-231*
 באיזור זה תותר תוכנית בינוי לכל מגרש בנפרד אך בכל צד של דרך
 מסי 6 תגובש חזית אחידה. (לפי החלוקה לקבוצות שנקבעה להלן).
 כתנאי לקבלת היתר בניה יש להכין נספח בינוי
 מפורט אשר יאושר ע"י הועדה.

- נספח יכלול את הפרטים הבאים:**
- העמדת מבנים ורומיהם (לחילופין רצפתם).
 - חזית אופינית לדרך הסמוכה.
 - חתך אופיני במבנה ביחס למגרש.
 - כניסה ושבילי גישה.
 - מיקום חניות.
 - פתרונות "פילרים" לתשתיות כגון: השמל, בזק, מים, ביוב, גז, אשפה וכד'.
 - צורה, גובה וחומרי בניה לקירות התמך.
 - הנחיות לבניית גדרות בהיקף המגרש.

4.4 **מ ס ח ר:**
 כולל מגרשים מס. 301, 302
 יותר מבנה אחד אשר ישמש למסחר קמעונאי ושירותים מסחריים.
 כל הפונקציות הנ"ל ובתנאי שאין בהם מטרה סביבתי כגון רעש
 חיהום לדעת הרשויות המוסמכות.

4.5 **שטח מבני ציבור:**
 כולל מגרשים מס. 401-404
 באיזור זה תותר הקמת מבנים לצרכים הבאים:

- מבנים למטרות הינוך, תרבות, דת, מוסדות קהילתיים ומוסדות בריאות.
- חניות.
- גינון ופיתוח השטח.
- מגרשי ספורט ומבנים האמורים לשמש לפעילות ספורטיבית.
- יתרו הפונקציות המותרות בשטח ציבורי פתוח.
- במקרה של בנית מספר מבנים במגרש יקבע מיקומם בתוך קו הבנין ההיקפיים בתוכנית בינוי - לאישור הועדה המקומית.

4.6 שטח ציבורי פתוח:

- כולל מגרשים 501-527
- ישמש לפעילות פנאי ונופש כגון:
- פיתוח ונטיעות.
 - מתקני משחק וספורט.
 - ריהוט גן.
 - שבילים ותאורה.
 - מתקנים הקשורים לתכליות הנ"ל.
 - מבנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
 - יתרו דרכי מעבר לכלי רכב לצורך תחזוקת השטחים הנ"ל.
 - הביצוע עפ"י הנחיות נספח הבינוי המצורף.

4.7 שטח פרטי פתוח:

- כולל מגרשים מס. 601, 602
- ישמשו לתכליות הבאות:
- גינון ופיתוח שטח.
 - דרכי גישה פרטיות.
 - חניות.
 - מתקני משחקים.
 - העברת תשתיות וניקח.
 - תחנת טרנספורמציה.

מגרשים אלו יוצמדו למגרשים הסמוכים וישרתו אותם עפ"י הפירוט:
מגרש מס. 601 יוצמד למגרש מס. 115 במסגרת אותה הקצאה ואין לפצל בין מגרשים אלה.
מגרש מס. 602 יוצמד למגרשים מס. 201-203 במסגרת אותה הקצאה ואין לפצל בין מגרשים אלה.

- הביצוע עפ"י הנחיות נספח הבינוי המצורף.

4.8 דרכים:

- יכלול דרכים מס. 9-1
- יבוצעו עפ"י תוכניות מאושרות.
- הדרכים והחניות יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה.
- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקח, רשת תאורה, גינון ונטיעות וריהוט רחוב.

4.9 דרכים להולכי רגל:

- יכלול דרכי הולכי רגל מס. 1-15
- ישמשו לתנועה רגלית בלבד, שבילים ומדרכות, ניקח ותשתיות ציבוריות, רשת תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
- למרות האמור לעיל בדרך הולכי רגל מס. 14 תותר כניסת מכוניות לצורך חניה במגרשים מס. 227,228. המעבר לכלי רכב בנקודת החיבור בין דרך זו לפארק במגרש 514 יחסם.
- בדרך הולכי רגל מס' 15 תותר כניסת כלי רכב למגרש מס' 403.

פ ר ק מ ס 5

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 איזור בינוי מפורט

על יחס התוכנית להגיש תוכנית בינוי מפורט לאיזורים על פי הרשום להלן:
 התוכנית חייבת באישור הועדה המקומית.
 יותר שינוי בתוכנית למתחם שלם בטרם בניתו ובתנאי אישור יחס התוכנית.

מספרי מגרשים לבינוי מפורט	סוג איזור המגורים
1-94	מגורים א'
101-106 107-111, 112, 113, 114 115+601	מגורים ב'
602 +(201-203) 204-206 207-208 209-211 212-215 216-219 220-222 223-226 *227-228 *229-231	מגורים ג'

* באיזור זה יותר בינוי בכל מגרש ובתנאי שקבוצת המגרשים הרשומה בעלת חזית אחידה
 בדרך מס' 6.

5.2 הרחבות עתידיות באיזור בניה רוויה

כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות הכלולות באיזור תיכנון בינוי מפורט יוגשו
 לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה כפתרון אחיד להרחבות בעתיד.
 רמת הפירוט תקבע ע"י הועדה ותכלול עיצוב וחומרים.
לא תתור כל הרחבה שלא לפי תוכניות אלו.

5.3 שינויים במבנים

יותר שינויים בבינוי לאחר האיכלוס בתנאים הבאים:
 - תוגש תוכנית השינויים לאיזור תכנון מפורט.
 - השינוי יאושר ע"י כל דיירי האיזור הנ"ל ויחס התוכנית.
 - תוכנית הבינוי השונה מן התוכנית המאושרת בועדות, תאושר רק בתנאי
 שלא בוצעו בשטח הרחבות הכלולות בתוכנית הקודמת.

5.4 **מים :** מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

5.5 **ביוב :** חיבור לרשת הביוב העירונית והאיזורית בתאום עם נציג שר הבריאות, איכות הסביבה ובהנחית מהנדסי הועדה ומהנדס הרשות המקומית.
 1. תנאי להיתרי בניה יהיה התחלת עבודות בשטח להקמת מתקן לטיפול בשפכים, שאושר ע"י משרד הבריאות, והצגת לוח מחייב להשלמת ביצוע המתקן.
 2. אישור בכתב של מהנדסת המחוז במשרד הבריאות מחוז הצפון יהווה ראייה לביצוע האמור בסעיף 1 דלעיל בדבר התקדמות הקמת המתקן, המניח את דעתה, בדבר טיפול וסילוק שפכי השכונה.
 תוכנית ביוב ופתרון קצה תאושר ע"י ועדת המשנה לתוכניות ביוב ותשתיות.

5.6 **ניקוז :** ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.
 תוכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

5.7 **חשמל :** רשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קידמיים צדדים ואחוריים וכן בשטח חיבור פתוח, על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב שירות אל התחנות הטרנספורמציה.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית עליה הוסכם עם חברת החשמל.
 לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טרנספורמטורים זמניים לצורכי בינוי והקמה.
 - מבני הטרנספורמציה אשר יבנו בשטחים ציבוריים ישולבו בנוף (עדיפות במגרשים מעל לדרך). העמדתם וחומריהם יתואמו עם רשויות התכנון, וימוקמו בנספחי הנוף.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה 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.

2.0 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
5.0 מ'	- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	- בקו מתח על 400 ק"ו (שם שדות עד 500 מ')

ה ע ר ה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.8 **כיבוי אש:** הבניה באתר תתבצע בכפוף לדרישות שירותי הכבאות ובהתאם לחוק שירותי כבאות.

5.9 **טלויזית כבלים:** תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים בקוים תת קרקעיים.

5.11 **קוי טלפון ותקשורת:** יעשו במערכת תת קרקעית.

5.12 **ח נ י ת:** החניות יבנו בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 נספחיו המאושרים ליום הוצאת היתר הבניה.
החניות ימוקמו בהתאם לנספח הנופי.

5.13 **הפקעות לצרכי ציבור:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

* כל הוצאות התכנון לרבות הפיזויים יחולו על יזם התוכנית סעיף 69(12), לחוק התכנון והבניה.

5.14 **חלוקה לצרכי רישום:** יובטח רישום המגרשים תוך פרק זמן הנדרש ע"י הרשות המקומית.
החלוקה המוצעת למגרשים תהווה בסיס לכנת תשריש חלוקה לצורכי רישום.
החלוקה תבוצע ע"י יזם התוכנית או ע"י מי שיורשה על ידו.

5.15 **מקלוט:** המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

5.16 **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

5.17 בניה למגורים

יעודים, שטחים וכמות יח"ד בתוכנית

סה"כ יח"ד	כמות יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מספר המגרש	יעוד הקרקע
99	89	מינ. 500	35-51, 1-33 56-94	מגורים א'
	10	מינ. 500	34, 52-55	
117	4	983	101	מגורים ב'
	5	1072	102	
	5	1142	103	
	5	1088	104	
	4	963	105	
	4	999	106	
	4	999	107	
	4	999	108	
	4	999	109	
	4	999	110	
	4	996	111	
	12	2999	112	
	26	6499	113	
	12	2995	114	
	20	4999	115	
	8	1491	201	מגורים ג'
	8	1588	202	
	8	1602	203	
	8	1517	204	
	8	1480	205	
	8	1516	206	
	8	1551	207	
	8	1459	208	
	8	1717	209	
	8	1535	210	
	8	1556	211	
	9	2132	212	
	8	1819	213	
	8	1656	214	
	8	1906	215	
	8	1638	216	
	8	1599	217	

סה"כ יח"ד	כמות יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מספר המגרש	יעד הקרקע
366	8	1600	218	מגורים ג'
	8	1896	219	
	8	1579	220	
	8	1549	221	
	8	1691	222	
	8	1707	223	
	8	1584	224	
	8	1743	225	
	8	1878	226	
	30	7486	227	
	30	6340	228	
	34	8384	229	
	33	8052	230	
	30	6879	231	
	סה"כ יח"ד בתוכנית - 582			

י שטחי המגרשים חושבו עד דיוק של 1 מ"ר.
 השטחים הסופיים במגרשים יקבעו במדידה אנליטית ומדידה בשטח ויוגשו
 לאישור הועדה המקומית.

פרק 6.ט.6

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והישוב שטחים.
 ואחוזי בניה בתוכנית ובדירותים תשנ"ב 1992

מס' ד"ר	מס' ד"ר	צפיפות נטו/מס' ד"ר למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה ושטח בניה מכהמיל										שם האזור (שימושים מקוריים)	קודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים מקוריים)																																	
				מס' קומות	מס' ד"ר	לביטוי קרקע	שטחי שרות	שימושים מקוריים	מחזור למפלט כניסה	לפי תוכנית בינוי	מפלט להפלט כניסה	קדמי	אחורי				צדדי																																
99		1 (2)	9	2	+ 45 % 30 מ"ר (1) (2)	35 %	30 + 3 % (1) (2)	42 %	לפי תוכנית בינוי	לפי תוכנית בינוי	מפלט להפלט כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מג' 1-94 מ"ר 500	מג' א																																	
																	117	4	+ 70 % (3) 10 %	+ 35 % (3) 10 %	+ 10 % (3) 10 %	60 %	מ"ר 2200	מ"ר 7	מ"ר 5	מ"ר 4	מ"ר 4	מג' 101-111 מ"ר 950	מג' ב																				
																														12	3	2200 מ"ר	1250 מ"ר	200 מ"ר	2000 מ"ר	2200 מ"ר	5 מ"ר	4 מ"ר	4 מ"ר	מג' 112 מ"ר 3000									
366		20 12	9	2	4200 מ"ר	2450 מ"ר	700 מ"ר	3500 מ"ר	מ"ר 4200	מ"ר 4200	מ"ר 4200	מ"ר 5	מ"ר 5	מ"ר 5	מ"ר 5000	מג' ג																																	
																	34	4	5600 מ"ר	1600 מ"ר	500 מ"ר	5100 מ"ר	5600 מ"ר	7 מ"ר	7 מ"ר	7 מ"ר	מ"ר 229 מ"ר 6000	מג' א																					
																													33	4	5500 מ"ר	1600 מ"ר	500 מ"ר	5000 מ"ר	5500 מ"ר	7 מ"ר	7 מ"ר	מ"ר 230 מ"ר 6000	מג' א										
																																								30	4	1800 מ"ר	450 מ"ר	4500 מ"ר	4950 מ"ר	7 מ"ר	7 מ"ר	מ"ר 227-228 מ"ר 231-231	מג' א

מס' חז"ר	מס' חז"ר (ש/מס' חז"ר)	צפיפות (מס'/מס' חז"ר) למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה ושטח בניה מכסימלי											שם האזור (שימושים עיקריים)			
				מס' קומות במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	שטחים למפלס	שטחים למפלס	כניסה	מעל למפלס	קדמי	אחורי		צדדי		
			9	2	40%	30%			40%						מ' 5	מ' 5	מ' 5	מסד מבני ציבור
			14	3	40%	20%			40%						מ' 10	מ' 10	מ' 10	מסד מבני ציבור
			12	2	25%	20%	5%	20%							מ' 7	מ' 5	מ' 5	מסד

- (1) השטח של 30 מ"ר מיועד למבנה חניה בחזית המגרש בלבד.
- (2) במגרשים מס' 34,52-55 יותרו שתי יחיד צמודות כן תותר תוספת של 30 מ"ר לצורכי חניה עבור היחידה השנייה.
- (3) תותר סככת חניה עפ"י תחשיב 16 מ"ר לחניה בלבד לפי נספח הבינוי בשטחים הרשומים בטבלא בצמוד לסימן (3).
- (4) במפלס הכניסה תותר קומה נוספת לצורך חניית, מחסנים ביתיים וכניסות לקומות המגורים העליונה. שטחי השירות בטבלא, והמסומנים צמוד לסימן (4) מותרים רק לצורך הכנות קומה זו.
- (5) במגרשים 102-104 יותרו 5 יחיד כל אחד מאחד ושטחם עולה על 1,000 מ"ר.
- (6) במגרש 212 תותר יחידת מגורים נוספת וגובה 3 מ'. בהתאם בשל היות המגרש בשטח מעל 2,000 מ"ר. פועל יוצא מכך תותר תוספת 13% בשטחי הבניה במגרש זה בכ"א מהסעיפים הרלוונטיים.
- במקרה של סתירה בין קו הבנין בטבלא לבין התשריט יחושב המרחק הגדול בין השניים.
- מרווחי בניה לכוון שטח פרטי פתוח השי"ד למגרש הבניה יקבעו בתוכנית בנין.

חתימה
אדריכל רמז ס.17
רשיון מס' 23905

התוכנית

עורך

חתימה

התוכנית

יוזם

משרד המינוי והשאכון
מחוז הגליל

רשיון תכנון מס' 23905
התוכנית נכונה לשימוש המיועד בלבד וזוהי תוכנית
התוכנית אינה כוללת כל תוכנית אחרת וכל
ונחתם על ידי המשרד המינוי והשאכון
הסכמת המשרד המינוי והשאכון
התוכנית אינה כוללת כל תוכנית אחרת וכל
ל
בקיום חובות המיועד לשימוש המיועד
מי שרכש מוצע על מנת להשתמש בה
אחרת העומדת לנו לפי חובות המיועד לשימוש המיועד
ניתנת אך ורק במקומות מבט הכנונית.
מחוז הצפון
3599

בטל הקרקע

משרד הפנים סוכר הצפון
חוק התכנון והבניה ת.ש.נ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 9334/4
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 24.6.68 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס' 9334/4
 פורסם ב...
 מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 9334/4
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

מס' 6568489
 סניף פקודת המבחן