



נהלים

קרית טבעון

מועד אישור בוועדה:

01.03.2026

פרסום בעיתונות: 03.04.2026

תוכן

1. הבחנה בין שיפוץ מבנה לבניה חדשה 2
2. פיתוח בגבול מגרש במפגש עם שטח ציבורי 2
3. השלמות גמר בין כביש (זכות הדרך) למגרשים: 2
4. גיבון - צמחיה ועצים 2
5. ניקוז מי גשם 2
6. דרכי גישה פנימיות 3
7. תכולות תכנית התארגנות אתר: 3



1. הבחנה בין שיפוע מבנה לבניה חדשה

שיפוע מבנה יוכר כהליך שינוי חזיתות, תוספת בניה, או החסרת שטח ובלבד שיוותרו לפחות 50% מקירות החוץ של המבנה ומערכת שלד המבנה הקיים נשמרת וממשיכה לשמש בסיס למבנה.

2. פיתוח בגבול מגרש במפגש עם שטח ציבורי

- א. עבודות פיתוח בגבול מגרש עם שטח ציבורי (עבודות בניה, הריסה או פיתוח אחר) ידרשו כשלב ראשון בביצוע הפרויקט ובטרם עבודות בניה במגרש. מיד לאחר מכן האתר יגודר בגבול מגרש בגדר אטומה וקשיחה בגובה 2.0 מ'.
- ב. בחלקה הגובלת בשצ"פ בקו מגרש קדמי, ניתן ליצור מעבר להולכי רגל בשביל אל המגרש הגובל, בהתאם לטופוגרפיה הקיימת בשצ"פ או במפלס הרחוב וללא קירות תמך ומעקות. ככל שנוצרים הפרשי גובה הם יטופלו במסלעות מדורגות.

3. השלמות גמר בין כביש (זכות הדרך) למגרשים :

- בבקשה להיתר תידרש הריסת כל פיתוח או בניה החורגים לשטחים הציבוריים. על מגיש הבקשה להיתר יהיה להציג תכנון של השטח המתפנה לאישור מהנדס/ת המועצה.
- במקרה זה, של הריסת פיתוח החורג לתחומי הדרך ו/או השטח ציבורי פתוח יבצע מבקש ההיתר השלמה של המרווח המתפנה תוך מילוי קרקע או פינוי קרקע והבאת מפלס השטח המתפנה לשטח הציבורי הסמוך.
- בקשה להיתר שכוללת רק תוספת ממ"ד או שינוי חזיתות המבנה ללא תוספת שטח או פתרון נגישות, יסומן הפיתוח החורג להריסה במעמד ההיתר ותירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין על פינוי השטח בהתאם לדרישת המועצה, אך לא תידרש הריסה בפועל של הפיתוח החורג.

4. גינון – צמחיה ועצים

- א. במידה שמתוכננת עבודות בניה או פיתוח כגון בניית קירות תמך בצמידות לעץ בוגר יש להגן עליו בעת עבודות, וליצור לו גומחה בנויה במרחק מזערי של 2 מ' מגזע העץ.
- ב. תכנון הפיתוח בחצר יתחשב במפלס שורש הגזע הקיים. לא יאושר שינוי המפלס ברדיוס של 2 מ' לפחות היקפי לעץ. קירות פיתוח יתרחקו מהעץ ברדיוס של 2 מ' לפחות ובהתאם ל"[הנחיות לעבודה בקרבת עצים](#)" של פקיד היערות.
- ג. במכלול השיקולים של קביעת דרך גישה בעת הגשת בקשה לתשריט חלוקה ("פרצלציה") תבוצע בחינה של הצמחייה הקיימת בתחומי החלקה, ומחוץ לה בדגש על ערכיות העצים הקיימים, והתחשבות בהם על מנת למזער פגיעה בצמחייה.

5. ניקוז מי גשם

- א. ניקוז מי נגר גשמים למערכת הביוב או לשטח ציבורי סמוך אסורה בתכלית.
- ב. יש להציג פתרונות חלחול והשהייה בתחומי המגרש ככל הניתן.



- ג. אין לנקז מי נגר באופן מכוון למגרש שכן, השטח מעבר לשטחי התכנית המותרים לפי תב"ע, יישאר כאזור מחלחל אשר יגונן ויינטע, יישאר במצבו הטבעי או יחופה בחיפוי קרקע מחלחל.
- ד. במגרשים ששיפוע פני הקרקע שלהם עולה על 30% תצורף לבקשה להיתר תכנית שתתוכנן על ידי אדריכל נוף או יועץ ניקוז מומחה הכוללת התייחסות לטיפול בנגר בתחומי המגרש.
- ה. במגרשים עולים בקו המפגש שבין מדרכה ובין מיסעת רכב פנימית שאורכה עולה על 20 מ', תבוצע תעלת ניקוז מכוסה רשת יצוקה למניעת ניקוז המיסעה לתחום הציבורי. תעלת הניקוז תבוצע בתחום המגרש ותחובר למערכת הניקוז בכביש.

6. דרכי גישה פנימיות

דרכים ומסעות רכב בתוך המגרש יהיו בשיפוע של עד 15%. במקרים בהם יעלה הצורך בהקמת דרך ששיפועה עולה על 15%, תינתן אפשרות לביצוע דרך בשיפוע של 17%, וזאת בכפוף להנחיות יועץ תנועה אשר תכלולנה התייחסות לשיפועי כניסה ויציאה, שיפועים בפניות ובחניות.

במקרים קיצוניים ניתן יהיה לבצע דרכי גישה בשיפוע מרבי של 21% בכפוף לתכנון וחוות דעת של יועץ תנועה ולרישום הערה בלשכת רשם המקרקעין המתייחסת לשיפוע הדרך החריג. מבקש ההיתר יחתום על מסמך נוטריוני המאשר שהוא מודע לשיפוע החריג ולאחריות שחלה עליו בגינה.

בכל מקרה שיפוע דרך הגישה יחל רק בתוך תחום המגרש הפרטי.

7. תכולות תכנית התארגנות אתר:

תכנית ההתארגנות לאתר תכלול את כלל הדרישות המפורטות [במסמך המפורט באתר הוועדה](#).