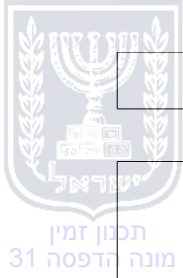


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0565614

בר/3/324 גבעת ברנר, שכונת הרפת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ גבעת ברנר מבקש להשלים את מכסת יחידות הדיור המותרת לו לפי תמ"א 35 - 1000 יח"ד (+38 יח"ד קטנות).

התכנית החלה בר/324, קבעה 915 יח"ד (+38 יח"ד קטנות), מתוכן 288 יח"ד בהרחבה קהילתית ע"פ תכנית בר/255. התשתיות, שטחי הציבור ומבני הציבור תוכננו לשרת 1000 יח"ד.

התכנית מקצה 14 מגרשים המיועדים ל-84 יחידות דיור, בשטח המיועד במצב המאושר לבינוי מבני משק. התכנית משלימה את מניין יחידות הדיור בקיבוץ ל-999 סה"כ, בצפיפות של כ-5 יח"ד לדונם, ועם זאת שומרת על רוח התכנון הכפרי-קיבוצי של היישוב על ידי שמירת רצף וחיבור למערכת השבילים להולכי רגל ואופניים והשטחים הפתוחים, מניעת תנועת רכב בתוך אזורי המגורים, חנייה בריכוזים, אזורים שכונתיים לשימוש ציבורי, התייחסות לבינוי הגובל, מבנים ועצים לשימור.

בתחום התכנית אתר בעל חשיבות גבוהה לשימור - "הרפת העגולה" התכנית מורה על שימור האתר ושילובו בשטח פתוח שכונתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בר/3/324 גבעת ברנר, שכונת הרפת

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0565614

1.2 שטח התכנית 41.424 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שורקות
	קואורדינאטה X	180832
	קואורדינאטה Y	641591

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ גבעת ברנר, מדרום לשכונה הקהילתית הקיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: גבעת ברנר

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ גבעת ברנר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2633	מוסדר	חלק	31-33	24, 26-27, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/ 14	31, 28, 16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/2015	6505	7060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 324 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/ 324
01/06/1978		2441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 14 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/ 14
12/11/2003	284	5236		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 3 / 21
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסף קשטן		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	30	01/07/2019	הילה אורן	15: 28 24/09/2019	סקר היסטורי	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	13	23/07/2019	הילה אורן	15: 26 24/09/2019	סקר אסבסט	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	יוחנן רעי	09: 48 03/06/2019	נספח ביוב שכונת הרפת- תקריב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/01/2018	יוחנן רעי	09: 49 03/06/2019	נספח ביוב- קיבוץ גבעת ברנר	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	29/01/2018	יוחנן רעי	11: 34 29/01/2018	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	08/05/2018	אסף קשטן	10: 31 06/10/2019	נספח בינוי מנחה	לא
מים	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	יוחנן רעי	09: 49 03/06/2019	נספח מים שכונת הרפת- תקריב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	29/01/2018	יוחנן רעי	09: 50 03/06/2019	נספח מים- קיבוץ גבעת ברנר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	26	01/12/2017	אלעזר במברגר	09: 42 28/12/2017	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	14	26/09/2019	דרור ניסן	12: 28 02/10/2019	חוברת סקר עצים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	26/09/2019	דרור ניסן	12: 24 02/10/2019	תשריט סקר עצים	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1	14	16/12/2018	אלרם שחר	12: 27 17/12/2018	נספח שימור מבנים- חלק 2	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1	14	16/12/2018	אלרם שחר	12: 28 17/12/2018	נספח שימור מבנים- חלק 3	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1	27	16/12/2018	אלרם שחר	12: 26 17/12/2018	נספח שימור מבנים-חלק 1	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	02/06/2018	אילן מרכוס	15: 30 24/09/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/09/2017	אסף קשטן	13: 22 10/06/2019	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל.ר	אחר		ל.ר.	קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	(1)		08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		ל.ר.	קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	(1)		08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

(1) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co.il
ל.ר.	יועץ	הילה אורן		אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(2)	3	03-7503643		hila@ethos-group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול	קרית אונו	(3)		03-6356858	03-6356858	office@hydr omodul.co.il
מהנדס	מהנדס	אילן מרכוס	24709	אופק הנדסה	תל אביב- יפו	(4)	7	03-6477083	03-6486433	ilan@ofec- avinir.co.il
	אגרונום	דרור ניסן			נחשון	(5)				dror_n@nach shon.co.il
מהנדס	מהנדס	יוחנן רעי	35694	איחוד מהנדסים	רמת גן	(6)		03-6770494	03-6778841	yohi@water- engineers.co.i l
	אדריכל	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו	(7)	5	03-6040190	03-5444783	elram@012.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 25256 ת"א 61251.

(2) כתובת: אלכסנדר ינאי 3 פתח תקוה.

(3) כתובת: ת.ד. 895 קרית אונו.

(4) כתובת: רח' הארד 7 ת"א 69710.

(5) כתובת: קיבוץ נחשון.

(6) כתובת: רח' מוריה 22 רמת גן 52381.

(7) כתובת: יואל 5 ת"א.



מנהל הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע ונסיון מוכחים בתחום השימור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בקיבוץ גבעת ברנר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע מאזור מבני משק חקלאי ואזור חקלאי ל: יעוד מגורים ב', שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שטח פרטי פתוח וחניון.
- הוספת 84 יח"ד ל-915 יח"ד מאושרות לפי תמ"א 1/35.
- קביעת זכויות והוראות בניה, שימושים, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח ותשתיות, הוראות בנושא שימור מבנים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	14 - 1
שטח ציבורי פתוח	50, 23 - 20
דרך מאושרת	501, 500
דרך מוצעת	504
שביל	31, 30
חניון	503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	50
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501, 500
מבנה להריסה	דרך מוצעת	504
מבנה להריסה	חניון	503
מבנה להריסה	מגורים ב'	14, 12 - 6, 2, 1
מבנה להריסה	שביל	31, 30
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	50, 23 - 20
מבנה לשימור	דרך מאושרת	501
מבנה לשימור	שביל	30
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	14 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	31, 30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	50, 23 - 20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	221.09	0.64
אזור מבני משק חקלאי	30,792.01	89.75
דרך מאושרת	3,295.56	9.61
סה"כ	34,308.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,254.38	6.57
דרך מוצעת	452.77	1.32
חניון	4,720.3	13.76
מגורים ב'	16,989.37	49.52

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.60	4,665.55	שביל
15.23	5,226.29	שטח ציבורי פתוח
100	34,308.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



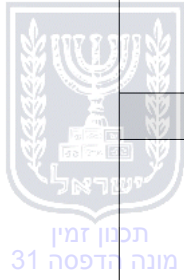
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מחסנים. ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכול תחום התכנית ושתקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+/-0.00).
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, מגרשי ומתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, סככות צל קלות ומצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים. ב. דרכי גישה לרכב, שבילים ומדרכות, שבילי אופניים, חניות. ג. מתקנים כגון: ספסלים, מתקני מי שתייה, פיסול, מתקני משחק וספורט. ד. תשתית ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מתקני מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מיגון ומרכיבי בטחון, לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה תכנון זמין מונה הדפסה 31 ז. בתא שטח 50 יותר שימוש למסחר.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות בתא שטח מס' 50 יותרו בנוסף לאמור לעיל 50 מ"ר לשימוש מסחרי.
ב	שימור בתא שטח 50 מצוי אתר לשימור הרפת העגולה. אסורה כל בניה בתוך המבנה, בהיקפו ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו. האתר ישולב בפעילויות המותרות בשצ"פ. בניה חדשה בתא שטח 50 תתוכנן בהתאמה למאפייניו הפיזיים, אדריכליים והיסטוריים של האתר לשימור ותובא לקבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית. להנחיות נוספות ראה סעיף 6.12
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. דרכים לרכב, תחנות אוטובוס, הורדת והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, תאורה, מרכיבי ביטחון ובטיחות. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.

4.3 דרך מאושרת	4.3
הוראות	4.3.2
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה ו/או תכנית פיתוח.</p>	א
<p>ב שימור</p> <p>אל תחום דרך מאושרת מס' 3 חודר חלק קטן ממבנה היסטורי קיים לשימור (מס' 14 - "הרפת העגולה"). המבנה ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר תוספת בנייה או כל בנייה חדשה בתחום הדרך.</p>	ב
4.4 דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה, ביטחון ובטיחות.</p> <p>2. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>3. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
הוראות	4.4.2
שביל	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.</p> <p>ב. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ומתקנים כגון: ספסלים, מתקנים לתאורה, מתקני שתייה, פיסול, סככות צל, מצללות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, משאבות מים וכיו"ב, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>שימור</p> <p>א. בתא שטח מס' 33 קיים מבנה לשימור מס' 14 לפי תכנית מאושרת בר/324.</p> <p>כול הוראות השימור בפרק 6.15 בהוראות התכנית הנ"ל יחולו על מבנה זה.</p>	א
4.6 חניון	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי. דרכים לרכב, תחנות אוטובוס, הורדת והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, מצללות, תאורה, מרכיבי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, משאבות מים וכיו"ב, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, מתקנים לאצירת</p>	

4.6	חניון
<p>אשפה וגזם. ג.מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ד.עבודות הנדרשות לניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
4.6.2	הוראות
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א.היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית תנועה וסלילה ו/או תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	0		1	4	22					(1) 700	3303	503	הניון		
3	3	3	3	1	3	(6) 15	(5) 6	(5) 45	(4)	(4)	(3) 120	(2) 960	1200	14 - 1	מגורים ב'		
0	0	0	0		1	10		(8) 6.5				(1) 100	(7)	31, 30	שביל		
0	0	0	0		1	6		(9)				(1) 100	1400	21, 20	שטח ציבורי פתוח		
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(11) 5		37				(10) 50	771	50	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בתאי שטח 14-1 ותותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בלבד, אחד לכול יחידת דיור. שטחם של מבנים אלו כולל בשטחי השרות המותרים לתא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לסככות צל בלבד..

(2) לתא שטח אחד.

6 יח"ד לכול תא שטח.

גודל כול יח"ד יהיה 160 מ"ר שטח עיקרי..

(3) לתא שטח אחד.

6 יח"ד לכול תא שטח.

מחסנים, ממ"דים, מדרגות, מעליות ומעברים לציבור יחשבו כשטחי שירות.

תותר העברת שטחים בין השימושים לשירות.

שטח מחסן לא יעלה על 8 מ"ר לכול יח"ד..

(4) תותר העברת שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בסמכות ועדה מקומית..

(5) לתא שטח אחד..

(6) לא כולל אנטנות. תותר התקנת אנטנות עד גובה 2 מ' מעל מפלס הגג וע"פ המפורט בסעיף 6.10 בהוראות תכנית זו..

(7) כמסומן בתשריט..

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(9) 100 מ"ר.

(10) עבור שימושים מסחריים..

(11) כולל מתקנים על הגג..




תכנון זמין
מונה הדפסה 31




תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.</p> <p>6.1.2 היתרי בניה בכל האזורים יינתנו על פי תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תחום התכנית.</p> <p>6.1.3 תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כול המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 50 יהיה שימור מבנה הרפת העגולה בפועל בהתאם לאמור בסעיף 6.12 להלן ולאחר קבלת חוות דעת וועדת השימור.</p> <p>6.1.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) לענין מגבלות רעש.</p> <p>6.1.6 תנאי להיתר חפירה ולהיתר בנייה למגורים יהיה הגשת תוצאות סקר קרקע וגז קרקע למשרד להגנת הסביבה וקבלת מסמך המאשר כי מולאו כל דרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה, לרבות בחינת הצורך בפעולות שיקום הקרקע, ניהול סיכון ומיגון מבנים.</p> <p>6.1.7 תנאי להיתר הריסת מבנים יהיה פינוי אסבסט ע"י גורם מקצועי מוסמך בהתאם להנחיות והיתר מטעם המשרד להגנת הסביבה על פי כל דין.</p> <p>6.1.8 תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר מטרדי רעש חריגים.</p> <p>6.1.9 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>6.1.10 תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הניקוז שייעשה במקביל לביצוע התשתיות, בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>6.2.1 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>6.2.2 תכנית הבינוי תחול על כול השטח הכלול בתכנית זו.</p> <p>6.2.3 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, סדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>6.2.4 התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מבנה בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח.</p> <p>6.2.5 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6.2.6 תשתיות קיימות באזורים המיועדים לבנייה וכן כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, תועתקנה למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>6.2.7 בתא שטח 50 תפרט תכנית הבינוי את היחס והזיקה בין אופי הבניה החדשה לבין המבנה לשימור הרפת העגולה לרבות התאמת הבניה החדשה למאפיינים הפיזיים, ההיסטוריים והאדריכליים של המבנה לשימור.</p> <p>כמו כן יש לקבל את חוות דעת הוועדה לשימור לעניין הבניה החדשה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 הריסות ופינויים</p> <p>6.3.1 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>6.3.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 אקוסטיקה</p> <p>6.4.1 תנאי להיתר בניה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה</p>	<p>6.4</p>

6.4	אקוסטיקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני בריאות ומגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל.</p> <p>6.4.2 בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.</p> <p>6.4.3 בניה אקוסטית תתבצע לפי דרישות ואמצעים להפחתת רעש מטוסים הנחיות כלליות למתכנן המופיעות בתדריך לתכנון אקוסטי בתחומי רעש של תכנית מתאר ארצית תמ"א/2/4: מונה הדפסה 31</p> <p>הבנייה האקוסטית תיעשה לפי דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש מרבי להפחתת רעש של 35 דציבל (A) לפחות.</p>

6.5	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.5.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>6.5.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית הנדסיות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>6.5.3 בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.5.4 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>6.5.5 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.6.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>6.6.2 תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.</p> <p>6.6.3 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>6.6.4 ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורי מגורים.</p> <p>6.6.5 שימור נגר עילי: א. 15% מכול תא שטח יהיה ללא תכסית אטומה. יותר חיפוי בחומרים חדירי מים כדוגמת: אבן משתלבת, משטחי עץ (דק), חלוקים, חצץ וכיו"ב. ב. כחלופה, יותקנו מתקני החדרה בתחום תא השטח כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה וכיו"ב, בהיקף הנדרש לקליטת מי הנגר העילי. ג. בדרכים וחניות ישולבו רצועות גינון וייעשה שימוש בחומרים חדירים למים.</p> <p>6.6.6 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.6.7 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>6.6.8 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.6.9 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>6.6.10 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.6.11 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p>
6.7	חשמל
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.7.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים ב', שטח פרטי פתוח, שבילים, דרכים.</p> <p>6.7.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיזונימרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>6.7.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז המרכז.</p> <p>6.7.4 המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.7.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p>
6.8	אנטנות
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.9.1 לא תותר התקנת אנטנות ומתקנים טכניים גלויים על קירות מבנים.</p> <p>6.9.2 תרנים ואנטנות יותרו על גגות מבנים בלבד ובתנאי שימוקמו בשטח הגג כך שלא ייווצר מפגע חזותי ולא בצמוד למעקה הגג.</p> <p>6.9.4 לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיזוניים.</p>
6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.10.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרון.</p> <p>6.10.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.</p> <p>6.10.3 החניה תהיה בתחום תאי השטח ביעוד "חניון" ו"דרך מאושרת", במקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה, עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6.10.5 יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>

	<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.11.1 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל, וככל שלא יוחכרו, יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p> <p>מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.11 עיצוב אדריכלי</p> <p>6.12.1 באזורי מגורים יחולו הכללים שלהלן.</p> <p>א. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: בטון גלוי, מתכת, עץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.</p> <p>ב. תותר בנייה של גגות שטוחים בלבד, בהתאם להנחיות התכנית.</p> <p>ג. ניקוז של גגות יהיה תמיד אל תחום תא השטח של המבנה ו/או לשטחים הפתוחים הצמודים אליו.</p> <p>ד. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.</p> <p>ה. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>ו. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים.</p> <p>ז. מבנה למחסן יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר.</p> <p>ח. סככות צל יותקנו בשיפוע עד 10%. שלד הסככות יהיה במתכת או עץ בלבד.</p> <p>חיפוי הסככות יהיה בחומרים עמידים, בעלי קיים ארוך. תיאסר הקמת סככות מודולריות. רשתות צל תותרנה בשבילים ובשטחים הפתוחים בלבד.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.12 שימור</p> <p>6.14.1 על מבנה לשימור מס' 14 'הרפת העגולה' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא, בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניו מעת לעת, שיאושר ע"י ממונה השימור לעת הגשת בקשה להיתר בנייה בתא שטח 50.</p> <p>ב. לא תותר הריסת אתר לשימור. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בהתאם להמלצת ממונה השימור והמלצת תיק התיעוד.</p> <p>ג. לא תותר תוספת בנייה למבנה לשימור ולא תותר בניה חדשה או שינויים משמעותיים בפני הקרקע במרחק של פחות מ-5 מ' מגבולות המבנה לשימור.</p> <p>ד. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי. יש לשמור על טכנולוגיית הבניה וחומרי הבניה המקוריים, על שלמות החזיתות והגג, ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה. לא תותר סגירת היקף המבנה או חלקים ממנו.</p> <p>ה. כל עבודה שתאושר במבנה לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. המלצת ממונה השימור תכלול, בין השאר את פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, כמפורט בסעיף יא.</p> <p>ו. כל עבודה במבנה לשימור תעשה בליווי אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בשימור.</p> <p>ז. התקנתם של מתקנים טכניים במבנה לשימור, תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה לשימור. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב המבנה בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן בסביבת המבנה לשימור כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא</p>	<p>6.12</p>

שימור	6.12
<p>יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ט. לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.</p> <p>י. תחזוקת מבנה לשימור תתבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>יא. בקשה להיתר בניה בתא שטח בו אתר לשימור תכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים. 2. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה. 3. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד. 4. הנחיות ביחס לתוספות מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר. 5. הנחיות לחומרי גמר ושילוט. 6. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על המבנה תהיינה על בסיס חו"ד מהנדס בעל נסיון מוכח בשימור. 	



פיתוח סביבתי	6.13
<p>א. לאתרים ובניינים לשימור תוכן תכנית לשילוט אחיד לתיעוד תולדות המבנה. מיקום השלט יעשה בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ב. באזור מגורים ב' יחולו הכללים שלהלן.</p> <p>ג. קירות תומכים, ככל שיידרשו, יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח. הם יהיו בגימור אבן ו/או בטון חשוף או בהתאם לחומר הגמר של קירות החוף של המבנה בתא השטח הרלבנטי. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר. לפי הצורך תותר הקמת קירות נוספים ("טראסות") בנסיגה אל תוך תא השטח ובמרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ מקצהו הפנימי העליון של הקיר ובלבד שגובה כל קיר כזה לא יעלה על 2.0 מ' מעל למפלס הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר.</p> <p>ד. מסלעות יותרו בשיפוע שלא יהיה תלול מ-1:1.</p> <p>ה. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינון ויוסרתו משטחי ציבור.</p> <p>ז. לא תותר הקמת גדרות בגבול תא שטח למגורים.</p> <p>ח. יותרו רק מעקות ו/או גדרות רשת אופקיות ו/או גדר צמחיה.</p> <p>יותר להקים מעקות וגדרות על גבי מסד בטון חשוף אופקי. גובה מסד הבטון מעל לקרקע לא יעלה על 0.2 מ' בנקודה הנמוכה ו-0.4 מ' בנקודה הגבוהה. גובה של מעקות וגדרות לא יעלה על 1.1 מ' (בנקודה הנמוכה לאורך הקטע האופקי) ועד ל-1.3 מ' (בנקודה הגבוהה לאורך הקטע האופקי) מעל לגובה מפלס הקרקע או פני מסד הבטון לאורך אותה פאה. גדרות יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים.</p> <p>ט. יישמרו עקרונות תנועת הולכי הרגל והשטחים הפתוחים לפי נספח הבינוי.</p>	



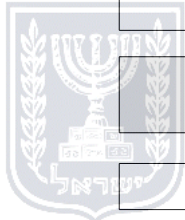
היטל השבחה	6.14
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	כול התכנית

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31