

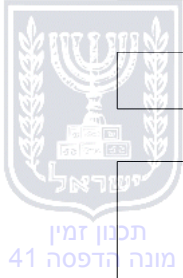
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0416651

קיבוץ חניתה - הרחבה שלב ב'

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
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 חניתה מעוניין לממש בניה בחלק הדרום-מזרחי של הקיבוץ, באזור שהוגדר כמגרשים 70-72 בתב"ע ג/13225 ומגרשים 22, 24 ו-25 בתב"ע ג/17236. לצורך כך, תכנית זו עורכת:

1. הרחבת דרך מאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)2 - דרך מוצעת ע"ח שפ"פ ומגורים א'.
2. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א)1 - חילופי שטחים בין דרכים, מגורים א', שצ"פ ושפ"פ.
3. הגדלת שטחי ציבור ע"ח שטחים שאינם ציבוריים בהתאם לסעיף 62א(א)3 - הגדלת שצ"פ ע"ח שפ"פ.
4. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 - מ-5 מ' ל-3 מ' קווי בנין קדמיים, אחוריים וצדדיים.
5. שינוי גובה מבנה ומספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4 - מ-7.6 מ' ל-8.5 מ' בגג שטוח ו-9.5 מ' בגג משופע וכן תוספת אפשרות לקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5 - שינוי הדרישה לבניה משותפת מדורגת, שינוי הדרישה לחניה במגרש, שינוי הוראות בנוגע למתקנים על הגג, הוראות מחסן ובניה לגובה, הוספת הוראות בינוי מחייבות. כל זאת מבלי להקטין את הצפיפות שנקבעה בתכנית ג/13225 המאושרת.
7. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62א(א)7 - מ-3,000 מ"ר ל-500 מ"ר.
8. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים בהתאם לסעיף 62א(א)17 - תוספת של 7% משטח המגרשים, סה"כ 910 מ"ר. תוספת הזכויות חולקה בין שטח עיקרי לשטח שירות בהתאם ליחסיות של חלוקה זו במצב המאושר.
9. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62א(א)8 - תוספת של 3 יח"ד. סך יח"ד בקיבוץ יעלה מ-276 יח"ד ל-279 יח"ד. תוספת יחידות הדיור בתכנית זו אינה חורגת מהנחיות תמ"א 35, הקובעת 450 יח"ד לקיבוץ חניתה.

שטח התכנית הינו בעל טופוגרפיה תלולה. הקיבוץ מעוניין לשמר את פני הקרקע ככל הניתן ולמנוע פגיעה נופית. על כן, נערך נספח בינוי מחייב הכולל 7 טיפוסי בניה אפשריים לפי המגרשים השונים, בהתאם לטופוגרפיה ולתנאי השטח של כל מגרש.

מס' יח"ד בקיבוץ - הסבר:

- תכנית ג/13225 (2006):
- 251 יח"ד בקיבוץ ו-85 יח"ד בהרחבה (69 בבתים פרטיים ו-16 בבתים משותפים). סה"כ מתכנית זו- 336 יח"ד.
- תכנית ג/17236 (2009):
- 184 יח"ד בקיבוץ. תכנית זו ביטלה 67 יח"ד שניתנו בתכנית ג/13225. תכנית זו לא כללה את ההרחבה אשר שם ממשיכה לחול תכנית ג/13225.
- תכנית ג/21284 (2015):
- תוספת של 7 יח"ד.

סה"כ יח"ד מצב מאושר בקיבוץ חניתה:

85 יח"ד מתכנית ג/13225

184 יח"ד מתכנית ג/17236

7 יח"ד מתכנית ג/21284

סה"כ מצב מאושר: 276 יח"ד.

תכנית זו מוסיפה 3 יח"ד ועם אישורה יהיו מאושרות בקיבוץ חניתה 279 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קיבוץ חניתה - הרחבה שלב ב'

201-0416651

מספר התכנית

51.339 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר

216801 קואורדינאטה X

776841 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ חניתה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: חניתה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קיבוץ חניתה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18216	מוסדר	חלק		33
18217	מוסדר	חלק		20-21, 23-25
18219	מוסדר	חלק		23

**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
ג/ 13225	72 - 70
ג/ 17236	25 - 24, 22

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
05/01/2006	1146	5478	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13225 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13225
24/03/2010	2414	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17236 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17236
26/02/1976	1331	2199		ללא שינוי	ג/ 1990
05/08/2015	7829	7089	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21284 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21284



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 10 01/04/2019	דני קידר	01/04/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח חישוב תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)17 בחוק התכנון והבניה	13: 53 08/11/2018	מוריה יבור נוימן	08/11/2018	1		רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח בינוי גיליון 1- תשריט, כולל טיפוס בניה לפי מגרשים	11: 19 11/04/2019	איה שלמון	02/04/2019	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 2 - חתכים	10: 52 31/03/2019	איה שלמון	28/03/2019	2	1: 250	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	09: 08 27/05/2019	מנאל דאוד	21/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	11: 35 30/06/2019	עבדאללה ריאן	27/06/2019	5		מנחה	תשתיות
לא	תשריט נספח מים	11: 37 30/06/2019	עבדאללה ריאן	27/06/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט נספח מים - כל הקיבוץ	11: 43 30/06/2019	עבדאללה ריאן	27/06/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט נספח ביוב	11: 37 30/06/2019	עבדאללה ריאן	27/06/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט נספח ביוב - כל הקיבוץ	11: 44 30/06/2019	עבדאללה ריאן	27/06/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח עצים - חוברת	14: 33 05/05/2019	הדר רודין	14/04/2019	29		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון 1 מתוך 2	14: 33 05/05/2019	הדר רודין	14/04/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גיליון 2 מתוך 2	14: 33 05/05/2019	הדר רודין	14/04/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	אחר			קיבוץ חניתה	חניתה	(1)		04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ חניתה	חניתה	(1)		04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור נוימן		א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	moria@abtoil



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון	106584		שימשית	(3)		04-6021582		mizpetel@net vision.net.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד תכנון תחבורה	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951	04-9924951	medad@012. net.il
מודד	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
אדר' נוף	יועץ	הדר רודין	135244	הדר רודין תכנון נוף	געתון	(5)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(6)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il

(1) כתובת : צמחד.נ. עמק הירדן.

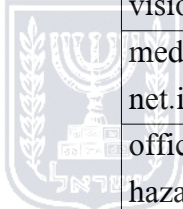
(2) כתובת : צמח, ד.נ. עמק הירדן.

(3) כתובת : ת.ד. 151.

(4) כתובת : ת.ד. 2054.

(5) כתובת : קיבוץ געתון.

(6) כתובת : ד.נ. משגב.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 41



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 41



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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**

תכנון מחדש של שטחי המגורים בחלק הדרום-מזרחי של קיבוץ חניתה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

1. הרחבת דרך מאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)2 - דרך מוצעת ע"ח שפ"פ ומגורים א'.
2. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א)1 - חילופי שטחים בין דרכים, מגורים א', שצ"פ ושפ"פ.
3. הגדלת שטחי ציבור ע"ח שטחים שאינם ציבוריים בהתאם לסעיף 62א(א)3 - הגדלת שצ"פ ע"ח שפ"פ.
4. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 - מ-5 מ' ל-3 מ' קווי בנין קדמיים, אחוריים וצדדיים.
5. שינוי גובה מבנה ומספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4 - מ-7.6 מ' ל-8.5 מ' בגג שטוח ו-9.5 מ' בגג משופע וכן תוספת אפשרות לקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5 - שינוי הדרישה לבניה משותפת מדורגת, שינוי הדרישה לחניה במגרש, שינוי הוראות בנוגע למתקנים על הגג, הוראות מחסן ובניה לגובה, הוספת הוראות בינוי מחייבות. כל זאת מבלי להקטין את הצפיפות שנקבעה בתכנית ג/13225 המאושרת.
7. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62א(א)7 - מ-3,000 מ"ר ל-500 מ"ר.
8. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים בהתאם לסעיף 62א(א)17 - תוספת של 7% משטח המגרשים, סה"כ 910 מ"ר.
9. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62א(א)8 - תוספת של 3 יח"ד.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	33 - 1
שטח ציבורי פתוח	41
שטח פרטי פתוח	40 - 37
שמורת טבע	50
דרך מאושרת	46, 45
דרך מוצעת	47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	45
מבנה להריסה 2	מגורים א'	29 - 25

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,039	25.40
מגורים א'	6,990	13.62
מגורים קהילתיים בבתים משותפים	11,610	22.61
שטח פרטי פתוח	18,738	36.50
שטח ציבורי פתוח	610	1.19
שמורת טבע	352	0.69
<b>סה"כ</b>	<b>51,339</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,058.72	25.44
דרך מוצעת	3,927.93	7.65
מגורים א'	16,525.74	32.19
שטח פרטי פתוח	16,784.77	32.69
שטח ציבורי פתוח	689.49	1.34
שמורת טבע	352.6	0.69
<b>סה"כ</b>	<b>51,339.24</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמת מבני מגורים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר. ניתן יהיה לבנות בתים דו-משפחתיים עם קיר משותף. ביחידת המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים אך תותר כניסה נפרדת ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו. לא תותר הקמת חדרי אירוח.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה. חומרי גמר: המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גובהה ועמידים לטווח ארוך. גוון מבנים: יותר שימוש בגוונים טבעיים בלבד. תנאי למתן היתר בניה, אישור גוון המבנה ע"י הישוב.</p> <p>מפלס 0.0 של המגרשים נקבע בתכנית הבינוי המחייבת. תותר סטייה של 50 ס"מ +/- ממפלס זה.</p> <p><b>מחסן:</b></p> <p>תותר בניית מחסן ביתי כחלק מבית המגורים או כמבנה נפרד בגודל של עד 10 מ"ר. יותר מבנה מחסן אחד בקו בנין צידי ואחורי 0 מ' בהסכמה בכתב של המגרשים הגובלים. לא יותר להקים מחסן בחזית קדמית של המגרש. בדגמים ג 1 ו-ג 2 ניתן להקים מחסן בקו בנין קדמי בתנאי שלא יבלוט מעל לקיר התמך לכביש. גובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח ועל 2.5 מ' בגג משופע. ניקוז המבנה יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה ועמידים. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצויינו בבקשה להיתר.</p> <p><b>גדרות:</b></p> <p>יותר להקים גדרות בין המגרשים ולחזית הקדמית. חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הרבים יהיו בהתאם להנחיות הישוב. גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו על 1.2 מ'. גדרות בין מגרשים- בהתאם לנספח הבינוי המחייב. הגדרות יצויינו בהיתר הבניה כולל חומר גמר.</p> <p><b>מיכלי דלק וארובות:</b></p> <p>תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתשלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים. מיכלי הדלק יסומנו ויצויינו במפורש בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. לא תותר הצבת מיכלי דלק בחזית הקדמית של המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>קולטי שמש :                      בגג משופע ישולבו קולטי שמש בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגגות.</p> <p>גגות :                      גגות</p> <p>1. היתר הבניה יתייחס לפתרון אדריכלי לחזית החמישית - הגג.                      2. יותר שימוש בשטח הגג למערכות ובתנאי שיימצא להן פתרון הסתרה מספק.                      3. בגגות משופעים ניתן לשלב פאנלים פוטו-וולטאים לכיוון דרום בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בינוי המגרשים יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי המחייב לתכנית זו.</p> <p>ב. נספח הבינוי קובע 6 סוגי בינוי אפשריים, כאשר לכל מגרש קיימים סוגי בינוי הניתנים למימוש בו, בהתאם לפירוט הבא :</p> <p>1. תאי שטח 1, 11, 22, 23, 31-33 : דגם א 1 או ב 1.                      2. תא שטח 30 : דגם א 2 או ב 2.                      3. תאי שטח 24-29 : דגם א 2 או ד 2.                      4. תאי שטח 2-5 : דגם א 1 או ב 1 או ג 1.                      5. תאי שטח 6-10, 12-14 : דגם ב 1 או ג 1.                      6. תאי שטח 15-21 : דגם ב 2 או ג 2.</p> <p>ג. הוראות בינוי נוספות :</p> <p>1. תימוך בתוך מגרש יהיה ע"י טרסות אבן / מסלעות בגובה של עד 1.2 מ'. דירוג נוסף יהיה במרחק של מינימום 1.0 מ' בין טרסות / מסלעה / קיר תומך.                      2. קירות תומכים יהיו בין מגרשים ולתמיכת כביש בלבד.                      3. הפרש גובה צידי בין מגרשים מעל 1.5 מ' יתמך בקיר תומך. בהפרש קטן יותר תותר תמיכה באמצעות מסלעה, בהסכמת שני השכנים.                      4. קירות תומכים של מגרשים יהיו עד גובה 3.0 מ'. חזית קירות אלו יהיו מחומר אבן טבעית מקומית. שינוי גובה של חזית הקיר תהיה בקפיצות של עד 1.0 מ'.                      5. מפלסי הקומות במגרש הינם מחייבים לנושא מפלס 0.0 וכן למספר הקומות המותר.                      6. מיקום ועיצוב פינות אשפה, פילרי תשתיות המופיעים בנספח הבינוי - אינן מחייבים וייקבעו בתוכניות הפיתוח.                      7. מיקום קפיצה / דירוג במגרש המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה.                      8. קומת מסד לדגמים ג 1 ו-ג 2 במפלס 0.6- הינה אופציה ולא מחייבת.                      9. קירות מסד לבית יהיו עד גובה 3 מ' ויהיו במסגרת קווי הבנין.                      10. עיצוב המבנה לא יאפשר באף חזית מצב של 3 קומות באותו מישור.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>מערכות על הגג :                      המערכות הממוקמות על גג המבנה יוסתרו באמצעות אלמנטים אדריכליים על מנת למנוע את</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
	הפגיעה האסטטית, כולל הצגה בהיתר הבניה כיצד מוסתרות מערכות אלו ממפלס הרחוב. גובה המערכות לא יעלה על גובה המסתור, אלא באישור הועדה המקומית.
ד	<b>חניה</b> חניה במקבצי חניה ו/או לאורך הדרכים ו/או במגרש עצמו, כמפורט בנספח התנועה.
ה	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ותשתיות לאישור הועדה המקומית.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם להוראות סעיף 3.1.5 בתכנית ג/13225 המאושרת: ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים: נטיעות, גינון, שדרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מדרגות, שבילים ציבוריים, ריהוט רחוב, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, ומתקני תשתית תת קרקעיות. בכל מקום בו כולל שטח זה חלק מיער קק"ל נטע אדם יש לפעול עפ"י תמ"א 22.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם להוראות תכנית ג/13225 המאושרת (סעיף 3.1.6): ישמש לשטחים פרטיים פתוחים: דרכי שירות, נטיעות, גינון, שדרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מדרגות, שבילים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקני תשתיות ומרכיבי ביטחון (כביש מערכת). ובהתאם להוראות תכנית ג/17236 המאושרת (סעיף 4.14): נועד לגינון חורשות ומתקני נופש, מקלטים, העברת תשתיות, מבני תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה תחנות שאיבה במרחק של 50 מ' לפחות ממבנה מגורים, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות מגוננות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, נטיעות, מרכיבי ביטחון. חניון/מגרש חניה - מיועד לחניית כלי רכב, כולל גינון, תאורה ומעברי תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון, תקשורת, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות. בכל באישור הועדה המקומית.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, נטיעות, מרכיבי ביטחון. חניון/מגרש חניה - מיועד לחניית כלי רכב, כולל גינון, תאורה ומעברי תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון, תקשורת, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות. בכל באישור הועדה המקומית.
<b>4.6</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רעיית בקר תותר בשמורה. ב. לא יבוצע עיבוד אגרוכטני כגון: שיבוח, שיזרוע, ריסוס.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
										סה"כ שטחי בניה	שדות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(3) 2	(2)	20	50	(1) 250	(1) 36	(1) 214	350	20 - 1	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(3) 2	(2)	13	50	(1) 250	(1) 50	(1) 200	350	33 - 21	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד שטחים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת.

ב. מפלסי 0.0, +/-3.0, -6.0 : בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליח"ד.

(2) בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

סה"כ למבנה : 9.5 לגג משופע. או 8.5 לגג שטוח.

במגרשים 10-12, 10-21 ו-15 - במידה ותמומש בניה במפלס 6.0- גובהה יתווסף לגובה המצויין לעיל.

(3) בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

(4) או 0 מ' בהסכמת שכן בכתב ובתנאי שבמקרה זה שני השכנים בונים קיר משותף ואין לפתוח חלונות / ניקוזים לכיוון השכן.



**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה- תיאום תכניות להיתר בניה לתשתיות עם מדור מים וביוב וקבלת אישור המדור לתכנון.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה- תיאום תכניות להיתר בניה לתשתיות עם מדור מים וביוב וקבלת אישור המדור לתכנון.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקום פחי האשפה יהיה בתחום המגרש או בריכוזי אשפה.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוזי אשפה, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.2****חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים: 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים: 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.0 מטר

בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת: 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד: 3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו אך ורק במועד ביצוע המתחם הרלוונטי בתכנית.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך. 2. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 3. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת הוועד המקומי של היישוב או האגודה השיתופית.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.8</b>	<b>חניה</b>
	חניה במקבצי חניה ו/או לאורך הדרכים ו/או במגרש עצמו. החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד אישור התכנית.
<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח

<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
	שהינו אתר עתיקות מוכרז.
<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.11</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.12</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. 2. מי נגר עיליים יועברו בכל תחום התכנית לשטחים הפתוחים לצרכי החדרה והעשרת מי התהום. 3. בשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השאייה והחדרה של מי נגר עיליים.
<b>6.13</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	הנחיות נופיות: בתכנון הצמחייה יש להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי. ברחובות ובשטחים הציבוריים תהיה חשיבה על עצי צל לאורך השבילים והמדרכות. רשימת עצים מוצעים: אלון תבור, אלון מצוי, אדר סורי, מיש גשר הזיו, מילה סורית, מילה ירוקת עד, בוהיניה מגוונת, לגרסטמיה הודית וכדומה.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	החלוקה לשלבים אינה מעידה על לוחות הזמנים של הפיתוח. ניתן לפתח את השלבים השונים בסדר בו יבחרו היזמים, הכל בכפוף לתנאים של כל שלב.	
2	פיתוח תאי שטח 11, 26-33	הסטת או הטמנת קו חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל.
3	פיתוח תאי שטח 1-23	פיתוח תאי שטח 1-21 ייעשה במקבצים: 1-3, 4-8, 9-11, 12-14, 15-19, 20-21. פיתוח כל מקבץ יכול להיעשות במקביל או בנפרד מהמקבצים האחרים. סדר פיתוח המקבצים יקבע ע"י היזם.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41