

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0651299

הסדרת יעודי קרקע בשכונת הכרם ב'- מנחמיה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעיינות
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

התכנית חלה בישוב מנחמיה.
התכנית מסדירה יעודי קרקע ומציעה החלפת שטחי שצ"פ ומגורים לפי תבע חדשה (ג/10120).
בנוסף, לבקשת משרד השיכון, תיקון גבולות מתקן הנדסי הגובל בשטח התכנית.
התכנית אינה משנה זכויות בניה ומס' יח"ד בהתאם למאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת יעודי קרקע בשכונת הכרם ב'- מנחמיה
מספר התכנית	202-0651299	
שטח התכנית	40.997 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק המעיינות
קואורדינאטה X	252483
קואורדינאטה Y	729254

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הכרם ב' הנמצאת מדרום ליישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: מנחמיה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מנחמיה

שכונה הכרם ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15473	מוסדר	חלק		31-32, 42, 125

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1999	4965	4789	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6077 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10120
17/12/1989	1	3724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 330 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 330



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	09: 38 29/08/2021	אברהים אבו תאיה	21/08/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	טבלאות איזון והקצאה ואיזון	11: 46 29/07/2020	אסף גסטפרינד	24/02/2020	2	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה	11: 48 29/07/2020	אסף גסטפרינד	03/07/2020	13	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים	09: 40 29/08/2021	אברהים אבו תאיה	21/08/2021	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז גיליון	11: 19 30/08/2021	אברהים אבו תאיה	25/08/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז חוברת	11: 20 30/08/2021	אברהים אבו תאיה	25/08/2021	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה וחתך טיפוזי	12: 37 23/08/2021	גסאן מזאווי	23/08/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 47 10/08/2021	איתי זהבי	09/08/2021	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	צבי רוטשטיין			מנחמיה	מנחמיה		09-7713287		rothsteinze@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי רוטשטיין			מנחמיה	מנחמיה		09-7713287		rothsteinze@gmail.com

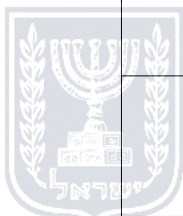
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון	2	04-6508512	04-6508512	
בעלים		צבי רוטשטיין			מנחמיה	מנחמיה		09-7713287		rothsteinze@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 23



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086552	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף גסטפרוינד	1930	גסטפרוינד ומרקו שמאות מקרקעין וחקלאות	חיפה	שיבת ציון	2	04-8540062	04-8660975	info@gm-app.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
גאודט	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@017.net.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי מיקום מגרשים ותיקון גבולות מתקן הנדסי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה תכנוני בין יעודי קרקע ("הצרחה") בין שצ"פ לפי סעיף 62א(א).
2. שינוי גודל מגרש קווי בינין למתקן הנדסי. לפי סעיף 62א(א).
3. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים. לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התו"ב.
4. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם. לפי סעיף 62א(א).
5. כל מה שניתן לבקש כהקלה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	35 - 39, 55
מגורים ב'	44A, 44B, 44C, 44D, 44E, 44F, 44G, 45A, 45B, 45C, 45D, 45E, 46A, 46B, 46C, 46D, 46E, 46F
מתקנים הנדסיים	47
שטח ציבורי פתוח	51A, 51B, 52, 50, 9, 6
דרך מאושרת	58
דרך מוצעת	8, 3
דרך משולבת	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בריכת מים	973	2.37
דרך מאושרת	10,268	25.05
דרך משולבת	252	0.62
מגורים א'	4,308	10.51
מגורים ב'	9,556	23.31
שטח ציבורי פתוח	15,637	38.15
סה"כ	40,994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,951.08	24.27
דרך מוצעת	472.47	1.15
דרך משולבת	252.45	0.62
מגורים א'	4,308.72	10.51
מגורים ב'	9,556.2	23.31
מתקנים הנדסיים	973.83	2.38
שטח ציבורי פתוח	15,479.6	37.76
סה"כ	40,994.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים שיכללו יחיד אחת או שתיים, בהתאם לגודל המגרש.</p> <p>תותר בניית יחידת נופש צמוד לבית המגורים וכחלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>במבנה דו-משפחתי תותר הצמדת יחידת נופש לכל יחידת דיור בדו-משפחתי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. גודל מגרש - גודל מגרש לבניית בית מגורים חד משפחתי לא יקטן מ- 800 מ"ר. גודל מגרש לבניית בית מגורים דו משפחתי לא יקטן מ- 780 מר.</p> <p>ב. יחידת הנופש לא תיחשב כיחידת דיור נפרדת לצורך מנין יחידות הדיור המותרות לבניה על המגרש ובתנאי ששטחה הכול של יחידת הנופש לא יעלה על 40 מ"ר והיא תכלול 1-2 חדרים, מטבחון ושרותים.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1) גובה הבנין:</p> <p>א. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מי ממפלס קרקע הקיימת או חפורה בכל נקודה שהיא.</p> <p>ב. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.00 מי ממפלס קרקע קיימת או חפורה בכל נקודה שהיא.</p> <p>ג. במגרשי בנייה בהם שפוע הקרקע עולה על 20% או הפרש הגובה בין מפלס הכביש ומפלס הכניסה הראשית לבית עולה על 2 קומות יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סטייה מקומית מגובה הבנין כמפורט בסעיף א,ב,</p> <p>בחלקי הבנין המשמשים גישה מחנייה למפלס הכניסה לבית ובתנאי שגובה הבנין בנקודה זו לא יעלה על 10 מי.</p> <p>ד. אופן קביעת מפלס קומת קרקע - מפלס קומת קרקע לא יעלה על 0.5 + - מ' מהמפלס כמצויין בנספח הבינוי בכל מגרש או באם לא מצוין המפלס בנספח הבינוי. לא יעלה מפלס קומת הקרקע על 0.5 + - מי ממפלס הקרקע הקיימת כפי שנמסרה בעת שווק ומסירת המגרש למשתכן (מדוד במרכז חתך העובר לאורך המגרש).</p> <p>ה. מספר הקומות המותרות לבנייה - מספר הקומות לאורך כל חתכי הבית לא יעלה על שתי קומות + גג רעפים או גג שטוח. קומת שרות תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרות.</p> <p>2) גגות:</p> <p>א. קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים או בגגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים ומרפסות גג.</p> <p>ב. שפוע גגות הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%.</p> <p>לא יותרו גגות רעפים חלקיים ומקריים, או קישוטי רעפים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית ועיצובית שלמה.</p> <p>ג. גגות שטוחים שאינם מיועדים לשימוש כמרפסת גג ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ומעליהן תפוזר שכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר.</p> <p>3) עלית גג:</p> <p>מותרת עלית גג בחלל גג רעפים. ההתייחסות לעליית הגג מבחינת גובה ושטח ומספר קומות תהייה כמפורט להלן:</p> <p>א. שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי בנין למטרה עיקרית והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג במשופע בכל צדדיו (ללא גמלוניס), כאשר בסיס שיפוע הגג מתחיל במפלס תקרת</p>

4.1	מגורים א'
	<p>הקומה אותה מקרה גג וכן בתנאי שהגובה, מדוד ממפלס רצפת עליית הגג ועד קודקוד הגג לא יעלה על 2.5 מי נטו ו- 2.8 מ ברטו.</p> <p>ב. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה כמפורט בסעיף א לעיל או אם היא מותקנת תחת גג דו שיפועי הכולל גמלוניים המוגבה ממפלס תקרת הקומה אותה הוא מקרה, תחשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח האופקי חלקיה הנמוכים מ- 1.8 מ'.</p> <p>4. מסדים :</p> <p>מסדים יותר רק לצורך התאמת הבנין לשיפוע קרקע טבעית. הלל המסד יסגר מכל צדדי בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרים. גובה המסד. מדוד ממישור פני הקרקע הקיימת או החפורה. בנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית התקרה שמעליו, לא יעלה על 1.8 מ.</p> <p>5. מרווחי בניה :</p> <p>א. מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לרשום בתשריט ובנספח הבינוי המצורפים לתכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.</p> <p>ב. חזית בנין הפונה למרווח צדדי הקטן מ- 2 מי תבנה כקיר אטום ללא פתחים. ניתן לשלב בקיר זה בלוקי זכוכית פתחי אורור עליונים ופתחי וונטות לאורור שרותים.</p> <p>6. שטחי שירות :</p> <p>שטחי השרות ומבני העזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבנין המפורטים להלן :</p> <p>א. מקלט או ממד - יהיה בשטח המינימאלי הנדרש עי הגא ויבנה בהתאם להוראות הגא שיוצאו מעת לעת.</p> <p>המקלט או החדר המוגן ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>ב. חנייה מקורה לשתי מכוניות שתבנה במשבצת המיועדת לכך כפי שתתוכנן בתכנית פיתוח האתר. שטח החנייה לא יעלה על 30 מר נטו (מדוד בין קירות פנימיים). בסמכות הוועדה המקומית לדרוש כי החנייה שלאורך חזית הרחוב תבנה על פי פרט סטנדרטי מחייב שיאושר עי משרד מהנדס המועצה או הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מחסן חנייה שייבנה כחלק בלתי נפרד מהחנייה ומאותם חומרים ושטחו לא יעלה על 6 מר ברטו. (שטח המחסן יתווסף לשטח החנייה כמפורט בסעיף בי לעיל) .</p> <p>ד. מחסנים ביתיים וחדרי מכוונות ביתיים בגובה שלא יעלה על 2.20 מ.</p> <p>ה. שטחי השרות יבנו בצמוד לבית המגורים וכחלק בלתי נפרד ממנו ומאותם חומרים. ניתן למקם את חללי השרות בקומת שרות כמפורט בסעיף ו' להלן.</p> <p>ו. קומת שרות :</p> <p>תותר בניית קומת שרות שתוצר לצורך התאמת הבנין לשיפוע הקרקע. גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מי ושטחה לא יעלה על 50 מר. ניתן למקם בקומה זו את כל שטחי השרות של הבנין. קומת השרות תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרות ומעליה תותר קומה אחת בלבד. לא תותר באתר זה בכל מקרה קומת עמודים מפולשת.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים, בבניה מדורגת.



4.2	מגורים ב'
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה (א) צפיפות הבניה - לא תעלה על כ- 4 יחד לדונם, מספר יחידות הדיור המירבי כמפורט בטבלת מגרשי הבנייה (ב) הבנייה באיזור מגורים ב תהיה בנייה מדורגות צמודת קרקע. הבינוי יהיה מדורג בחתך ובתנוחה כמפורט בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. (ג) כל קטע במבנה יהיה בן קומה אחת או שתיים. גובה חלקי הבנין המקורים בגג רעפים לא יעלה על 8.5 מי. גובה חלקי הבנין המקורים בגגות שטוחים לא יעלה על 7.0 מי. (ד) תכנית בינוי מפורטת הכוללת תכניות, חתכים חזיתות, פיתוח האתר ומודל תלת-ממדי ערוכה בק.מ. 1: 250. תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	מגרש זה מיועד לבריכת מים. הבניה תיעשה רק עפ"י הוראות תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה והמועצה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	תכנית בינוי התכנית תיערך בקנ"מ 1: 250 לפחות ותכלול תכניות, חתכים, חזיתות ופתרונות פיתוח וגינון.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש לשבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, פינות מיחזור ופינוי גזם מרוכזות, משחקים, חניית לרכב, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות. בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנסי, מתקני מים וביו, גדר בטחון ומתקני בטחון)
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה

4.7	דרך משולבת
	בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת					
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש מוזערי	שרות	
														צידי- ימני	צידי- שמאלי
5	3	3	3	50	38 (2)	480	55, 35	מגורים	א'	38% (1)	98.5 (1)	38 (2)	1	8.5 (3)	2 (4)
5	3	3	3	50	38 (2)	780	38, 37, 36, 39	מגורים	א'	38% (1)	98.5 (1)	38 (2)	2	8.5 (3)	2 (4)
5	3	3	3	50	50 (7)	200	44A, 44B, 44C, 44D, 44E, 44F, 44G, 45A, 45B, 45C, 45D, 46A, 46B, 46C, 46D, 46E, 46F	מגורים	ב'	50 (5)	33.5 (6)	50 (7)	2	8.5 (3)	2 (4)
5	3	3	3	50	50 (7)	200	45E	מגורים	ב'	50 (5)	33.5 (8)	50 (7)	8	8.5 (3)	2 (4)
(10)	(10)	(10)	(10)	20	20%	929	47	מתקנים הנדסיים	הנדסיים	20%		20%		(9)	(9)

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) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי ששה"כ השטחים ישמרו.
- (ג) רשאית הועדה המקומית לאשר סטיה מגובה בנין בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.1.
- (ד) קומת שירות כמפורט בסעיף 4.1.1. לעיל תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 36 מ"ר חניה מקורה + מחסן, ממ"ד 12.5 מ"ר (לפי תקנות הג"א), שטחי שירות 50 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: + 98.5 מ"ר שטחי שירות.
- (3) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- (4) + גג רעפים.

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח יחיד לא יעלה על 130 מ"ר.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ממ"ד 12.5 מ"ר (לפי תקנות הג"א), שטחי שירות 15 מ"ר, מחסן +6 מ"ר

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: + 33.5 מ"ר שטחי שרות.

(8) ממ"ד 12.5 מ"ר (לפי תקנות הג"א), שטחי שירות 15 מ"ר, מחסן +6 מ"ר.

(9) בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן.

(10) בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתוכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות המבנים :</p> <p>חזיתות מבני המגורים יעובדו בגמר איכותי שיאושר ע"י מהנדס המועצה. ע"ג חזיתות המבנה לא תותר העברת צנרת גלויה הכל סוג שהוא. מתקני מיזוג אוויר יוסתרו בגומחות מתאימות שיתוכננו לצורך זה.</p> <p>מערכות סולאריות :</p> <p>מיכלי מים למע' סולארית יותקנו בתוך הדירות או בתוך חללי גג הרעפים.</p> <p>ע"ג גגות המבנים יורכבו קולטי שמש בלבד שישולבו במישור הגג או באלמנט מסתור אחר. מסתורי כביסה :</p> <p>ייבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה, לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור החזית.</p> <p>פינוי אשפה :</p> <p>יהיה בסמכותה של הרשות המקומית לחייב את בעלי הבתים להתקין פחי אשפה במקום, באופן, בכמות ובדגם שייקבע על ידה.</p> <p>ארונות חשמל :</p> <p>ארונות חשמל ותקשורת ביתיים יותקנו בקירות החניה או ישולבו בקירות תומכים עפ"י תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הרשות המקומית והוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות תומכים יבנו באבן לקט מקומית בגוון האבן המקומית. גודל האבן לא יקטן מ- 20 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט אדומה מחורר לבניית הקירות התומכים.</p> <p>2. תכנית לביצוע מע' הכבישים תהווה תנאי לשיווק המגרשים באתר.</p> <p>3. גובה קירות תומכים הגובלים בדרך או בשטחים ציבוריים אחרים, לא יעלה על 4 מ'. קיר בגובה העולה על 4 מ' ידורג במרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קיר לקיר.</p> <p>4. תותר הקמת גדרות סורג לאורך גבולות המגרשים. פרט הגדר והחומרים יאושרו ע"י מהנדס המועצה. הקמת הגדר תותר בתנאי שתילת צמחיה מטפסת לאורכה. לא תותר בשום מקרה הקמת גדר רשתאו תיל לאורך גבולות המגרש הגובלים ברחוב, שביל או שטח ציבורי פתוח.</p> <p>5. כל מגיש בקשה להיתרק יחויב בנטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום מגרשו. נטיעת עצים תהווה תנאי לקבלת טופס גמר בניה.</p> <p>6. כל מגיש בקשה יגיש כתנאי להיתר בניה, תכנית פיתוח שטח.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>הקמתן של תחנות ההשנאה תותר בתחום מגרשי הייעודים שלהלן עד קו בניין אפס : שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, אטרקציה תיירותית, מסחר ומשרדים ובתאום עם חברת החשמל</p>

חשמל	6.4
<p>ומהנדס העיר. לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה על עמודים וניתן להקימן רק במבנים המיועדים לכך. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל הניתן במבנים עצמאיים בפיתוח המגרשים לפי סעיף 1 בהעדר אפשרות להקמתן במבנים עצמאיים תותר הקמתן כחלק מהמבנים ובכפוף לחוק הקרינה והיתרי הסוג להקמה והפעלה הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 23



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 23



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת. ביצוע עבודות הניקוז בשכונה ומחוץ לקו הכחול של התכנית כפי שהוגדרו בנספח ובתכנית הניקוז, יבוצעו במסגרת הקמת השכונה, במימון היזם ובפיקוח של רשות ניקוז כנרת. ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.8	חלוקה ו/ או רישום
<p>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.</p>	

6.9	
<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	אכלוס מבנים	בצוע תשתיות נדרשות בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.