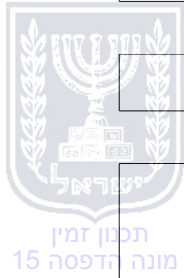


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0859637

תכנית הוראתית לאזור מגורים א' - קבוץ גזית



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/09/2021

להפקיד את התכנית

08/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לערוך מס' שינויים ביעוד מגורים א': להסיר את השימוש יח' ארוח במגרשים. להוציא את החניות הפרטיות מתחום המגרש באזור הקבוצת הותיק אל חניה בהיקף אזור המגורים לאזורי חניה מרוכזים או לאורך הדרכים בהתאם לנספח תנועה מנחה. הגדלת שטח שרות בקבוצת הקיים מ 20 מ"ר ל 40 מ"ר. התכנית היא תכנית הוראתית ואין בה כדי לקבוע ו/או לשנות גבולות יעודי קרקע. יעודי הקרקע ע"פ התכניות המאושרות ממשיכים לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנית הוראתית לאזור מגורים א' - קבוצת גזית	ומספר התכנית	

מספר התכנית 254-0859637

שטח התכנית 1.2 227.542 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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 יזרעאליים

קואורדינאטה X 242095

קואורדינאטה Y 727244

1.5.2 תיאור מקום

אזור המגורים במרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גזית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גזית			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23245	מוסדר	חלק		2-3, 7
23246	מוסדר	חלק		4, 13

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

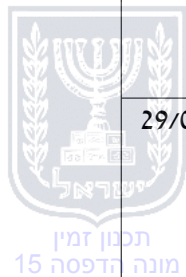


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19897	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19897 ממשיכות לחול.	7235	4660	29/03/2016

הערה לטבלה:

תכנית מס' 254-0709733 מאושרת בסמכות מקומית מס' י.פ. 9490 בתאריך 18/03/21 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0709733 ממשיכות לחול.



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				עודד ראובן רוזנקיאר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עודד ראובן רוזנקיאר		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/10/2021	עודד ראובן רוזנקיאר	11: 28 24/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	12/07/2021	עודד ראובן רוזנקיאר	14: 51 12/07/2021		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
	פרטי			קבוץ גזית	גזית	(1)		04-6768817	04-6769049	gazitmzd@ k-gazit.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. יזרעאל.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	עודד ראובן רוזנקיאר		אס.או.אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470	077-3180518	oded@soarch .co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 שימושים והוראות ביעוד מגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסרה מהשימושים ביעוד מגורים א': יח' ארוח

הסרה חנייה במגרשים מאזור הקבוץ הותיק.

הגדלת שטח שרות בקבוץ הותיק מ 20 מ"ר ל 40 מ"ר.

כל יתר הוראות תכנית ג/19897 יישארו ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 5, 18 - 31, 225, 230, 232 - 235, 239, 250 - 257, 297, 298, 305, 315 - 406
שטח ציבורי פתוח	113, 114, 121, 135 - 138, 140 - 142, 145, 169, 172, 181 - 184, 207, 209, 224, 282, 300, 304
ספורט ונופש	120
דרך מאושרת	101 - 112, 115 - 119, 122 - 124, 175, 212, 214, 223, 226 - 228, 238, 255, 257
שביל	260 - 263, 265, 272 - 274, 275
חניון	195 - 199, 201 - 204, 206, 208, 215, 216, 219, 221, 222, 253, 280, 299, 301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,810	14.42
חניון	10,675	4.69
מגורים א'	160,931	70.73
ספורט ונופש	1,084	0.48
שביל	5,354	2.35
שטח ציבורי פתוח	16,688	7.33
סה"כ	227,542	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32,809.79	14.42
חניון	10,675.34	4.69
מגורים א'	160,930.85	70.73
ספורט ונופש	1,084.49	0.48
שביל	5,353.57	2.35
שטח ציבורי פתוח	16,688.24	7.33
סה"כ	227,542.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 216 יח"ד, המחנה הותיק של הקבוץ תאי שטח : 225,230,232-235,239-250,297,298,305 מגורים, מחסן ביתי, משרד. 111 יח"ד, הרחבה בצפון הקבוץ והרחבה במערב הקבוץ תאי שטח : 1-5,18-31,315-406 תאי השטח מיועדים להקמה ו/או לשימוש של מבנים למגורים. בכל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת, חדרי שירותים טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, מרחבים מוגנים.
4.1.2	הוראות א אדריכלות עבור תאי שטח : 225,230,232-235,239-250,297,298,305 : הוראות אדריכליות : המבנים ייבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך ובהתאמה לבינוי הקיים. מחסן : עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס, בהסכמת השכן. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. חומרי הגמר יהיו קשיחים ובעלי חזות נאה ולפי שיקול דעתה של הועדה המקומית תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה. הניקוז יהיה אל תחום המגרש. גדרות : בחלוקת מתחם למגרשים - לא תהייה חובת גידור, יותר לתחום את המגרש ע"י "גדר ירוקה" - צמחיה, או גדר מחומרים המקובלים לגידור. תאסר הקמת גדר בנויה (אטומה) הגדר אפשר שתבנה מחומרים מקובלים לגדרות למעט גדר רשת. גובה הגדר לכל הצדדים לא יעלה 70 ס"מ. בשטחים בהם הפרשי הגבהים בין המגרשים עולים על 30 ס"מ תידרש הקמת מסלעות או קירות תומכים. מתקני אשפה : במגרשים שיווצרו בחלוקת המתחמים ושאינם נשענים על דרך, ימוקמו מתקני אשפה משותפים. במגרשים שיווצרו בחלוקת המתחמים והינם נשענים על דרך, ימוקמו מתקני האשפה בגומחות בחזית הקדמית. מיכלי אשפה וגזם כלליים ימוקמו ע"י ו/או בחניונים. דודי שמש : מגג משופע דוד השמש ישולב בחלל הגג, בגג שטוח דוד השמש יוקף במסתור. מיכלי דלק, ארובות ומדחסי מזגנים : מותרת הקמת ארובות לתנורי חימום - בהתייחסות למבנה יותר להציב מיכלי דלק בכפוף לחוקי הבטיחות - במסתור. מדחסי מזגנים - מיקום ייקבע בין היתר בהתייחסות לדירה שכנה (בית דו-משפחתי, בית משותף) מתקני חצר : במתחמים שיחולקו למגרשים יותר להציב בתחום המגרש מתקני נוי, ריהוט גן. יותר להקים פרגולה בתחום קווי הבניין. תאסר הקמת מתקני קבע לתליית כביסה.
ב	אדריכלות עבור תאי שטח : 1-5,18-31 : הוראות אדריכליות : יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר, ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה) וללא גרימת מטרדים לסביבה. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי שאינו משרדי - אישור המשרד להגנת הסביבה והבטחת מקום חניה

4.1

מגורים א'

ואישור הקבוצה.

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס, בהסכמת השכן. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. בבנייה חדשה חומרי הגמר יהיו קשיחים ובעלי חזות נאה ולפי שיקול דעתה של ועדת התכנון תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. בתחומי המגרשים יותר להקים מבנים לקירוי החניות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום מגרש המבקש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

שטח חניה מקורה יהיה כלול במניין שטחי השירות.

מקומות חניה נוספים: מתן רישיון עסק למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

גדרות: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור חזיתי אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.

תאסר הקמת גדרות מרשת. תאסר חריגת גידור מגבולות המגרש.

מתקני אשפה: מיקום מיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור אשר יסתיר את הדוד והקולטים.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מיכלי דלק ביתיים, חבלי כביסה ודומיהם בתנאים הבאים:

* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני משחקים, נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.

* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.

* המתקנים יהיו ללא גג.

* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

* שילוט - יותר שילוט הכוונה עד גודל 0.5 מ"ר. תאסר הצבת שלטי פרסום.

שטחים ציבוריים פתוחים שבשולי אזור המגורים - יטופלו בגינון אקסטנסיבי - נטיעת חורשות/ שדרות של עצים ושיחים.

פיתוח השטחים הציבוריים בתוך מתחם המגורים ובשוליו (שולי ההרחבה) יבוצע ולא יאוחר מסיום בניוי 75% מהמגרשים המתוכננים.

4.1	מגורים א'
ג	אדריכלות עבור תאי שטח: 315-406 : הוראות אדריכליות: יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר, ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה) וללא גרימת מטרדים לסביבה. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי שאינו משרדי - אישור המשרד להגנת הסביבה והבטחת מקום חניה ואישור הקבוץ. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף ולא יותרו גגות משופעים. מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.40 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה במרווחים צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים קלים. בבניה חדשה חומרי הגמר יהיו קשיחים ובעלי חזות נאה ולפי שיקול דעתה של ועדת התכנון תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה. הניקוז יהיה אל תחום המגרש. גדרות: אין חובה לתחיתת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" צמחיה, או גדר בנויה או גדר מחומרים קלים מתועשים הכל בהתאם לנספח הנופי ונספח הבינוי. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 1.10 מ'. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים. תאסר חריגת גידור מגבולות המגרש. מתקני אשפה: מיקום מיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית ובהתאם לנספח הבינוי. מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית. דודי שמש ומזגנים: דודי השמש ישולבו במסתור בגובה התקנת הדוד, תוך הבטחת אפשרות חדירת אור שמש אל קולט השמש. מזגנים ימוקמו במסתור הדודים או בשטח הגג כך שלא יעברו את גובה הכרכוב. מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מיכלי דלק ביתיים, חבלי כביסה ודומיהם בתנאים הבאים: * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני משחקים, נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים. * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-1 מטר מגבול המגרש למעט מסתורי כביסה ומסתורי מערכות. * המתקנים יהיו ללא גג. * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. * שילוט - יותר שילוט הכוונה עד גודל 0.5 מ"ר. תאסר הצבת שלטי פרסום.
ד	בינוי ו/או פיתוח עבור תאי שטח: 315-406 : 1. בהסכמת בעלי זכות במגרשים צמודים אפשרי קו בנין צידי 0 לשני המגרשים, בתנאי של 3 מ'

4.1

מגורים א'

בצד השני.

2. תותר הקמת מדרגות גישה חיצוניות בתחום קו הבניין, החל מגובה 1.5 מ'.
3. יותר שינוי גובה מגרש של עד 80 ס"מ עד שלב היתר התשתיות.
4. לפחות 20% מיחידות הדיור לא יעלו על שטח 120 מ"ר עיקרי + שרות.

ה

הוראות בינוי

עבור תאי שטח: 225,230,232-235,239-250,297,298,305

ביצוע חלוקה למגרשים יהיה עפ"י ההוראות:

1. אפשר שמתחם יחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה ושיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תוכנית מפורטת, תחויב בתוכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
2. המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (2 יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד)
3. במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים יבטאו הנושאים הבאים:
 - גודל המתחם (דונמים)
 - קיבולת יח"ד מקסימלית במתחם לאחר החלוקה למגרשים
 - קיבולת החניות הנדרשות עפ"י תקן החניה העדכני.
 - יותוו שבילי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב שביל מעבר לא יקטן מ- 3 מ'
 - תכנון המתחם ילווה בהנחיות נופיות ועיצוביות כלליות, הכוללות הנחיות ארכיטקטוניות.
 - תוכנית בינוי למתחם תכלול את התשתיות הקיימות והמתוכננות
 - במתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו' יסומן במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.
 - יותר להקצות מגרשים בגודל עד 200 מ"ר שאינם למגורים אלא ישמשו למתקנים, שצ"פ.
4. בשטח הכלול ברדיוס 800 מ' מהמט"ש, לא ניתנו היתרי בניה לצורכי מגורים, אלא לאחר ביטול המט"ש המקומי וחיבור בפועל של שפכי הישוב למט"ש האזורי באתר דברת.

ו

חניה

עבור תאי שטח: 225,230,232-235,239-250,297,298,305

לא תותר כניסת רכבים ביעוד מגורים א' למעט רכבי חירום ולפריקה וטעינה לדרכים המגיעות לבתים.

עבור תאי שטח: 315-406

בהתאם לנספח התנועה. מקומות חניה נוספים: מתן רישיון עסק למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניות מגוננות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

4.2.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

4.2

שטח ציבורי פתוח

השטחים הציבוריים הפתוחים יטופלו ע"י ועד הקהילה, תוך התייחסות לרמת האינטנסיביות של השטחים השונים, שמירה על מעברים פתוחים בין השטחים.

4.3

ספורט ונופש

4.3.1

שימושים

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מתקן הנדסי, שימושים נילווים וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט תרבות ונופש. שבילי גישה ופיתוח סביבתי וחניות.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

מבני ספורט ונופש יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

ב

איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי על חשבון יזם התוכנית.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.4.2

הוראות

א

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך ולמתקני דרך כולל סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.5

שביל

4.5.1

שימושים

שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום, יותר להניח קווי תשתית. רוחב שביל לא יקטן מ- 3 מ'.

4.5.2

הוראות

א

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות הכל באישור

4.5	שביל
	מהנדס הועדה המקומית.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	ישמש לחנית כלי רכב, תאסר כל בניה.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.
ב	תשתיות
	מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוזערי						
											עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	8.5	2.5	216	40	220	40	180	300	230, 225, 235 - 232 250 - 239 298, 297 305	מגורים א'
(2) 5	3	3	3	2	8.5	2.5	19	40	250	50	200	380	- 18, 5 - 1 31	מגורים א'
5	3	3	3	2	8.5	2.5	92	45	250	50	200	380	406 - 315	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. באפשרות הועדה המקומית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ % הבניה ישמרו.

ב. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוך מביניהם.

ג. קוי בניין: - קו בניין קדמי משביל ודרך במבנים קיימים יהיה כפי שקיים. במבנים חדשים קו בניין משביל יהיה 3 מ'.

- אפשרי קו בניין צידי 0 בין שני מגרשים סמוכים, בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבניין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאושר עפ"י תכנית בינוי.

- בתים קיימים בקו בניין אפס מבית שכן ו/או מגבול המגרש יאושרו במצבם זה בתכנית זו.

ד. יותר לנייד מספר יחידות דיור בין מתחם אחד לאחר ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא ישתנה בתחום התכנית.

ה. קוי בנין מיוחדים לפי הפרוט הבא: קו בניין קדמי - 4 מ' למגרשים: 352,363-366,378-381,406, קו בניין אחורי - 2 מ' למגרשים: 358-360,363,371-373,386-391,406, קו בניין הגובל בדרך מס' 17 - 3 מ' למגרשים: 370,377,385,395 וכן עפ"י נספח הנופי המנחה בתכנית 254-0709733.

ו. מגרשים שיוצרו בתשריט החלוקה וגודלם המינימלי קטן ב- 15% מהגודל המינימלי, יותר לתת להם היתר בניה.

ז. כל ההערות בהתאם לתכניות מס' ג/19897, 254-0709733.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם להערה ג' בטבלה.

(2) או 3 מ' עפ"י הרוזטה.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות התכניות המנויות בסעיף 1.6 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על שטח תכנית זו.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר באזור מתחמי המגורים בקיבוץ הוותיק הינו אישור תכנית בינוי לכל מתחם תכנון המראה את דרכי הגישה הפנימיות, פתרונות החנייה והסדרי התנועה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במיידי

