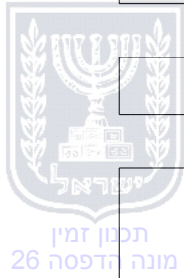


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0379610

קיבוץ משמרות - שינוי הוראות בינוי - מ/מ/ק/151



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לאחר אישורה של תכנית מ/מק/125 ובהמשך להנחיות והוראות תכנית מ/349, נזקק קיבוץ משמרות לעדכן ולהתאים את צורתם של ייעודי הקרקע בהתאם למבנים הקיימים בשטח המשמש את חברי הקיבוץ בפועל.

ההתאמה והשינויים משנים את צורתם בלבד של ייעודי הקרקע למגורים א', לשבילים ולשטחי ציבורי פתוח, ללא שינוי בסה"כ שטחו של כל ייעוד וללא שינוי בזכויות הבניה, עפ"י סעיף 62 א' (א) 1.

ההתאמה תאפשר תכנון וביצוע מערכת משודרגת של התשתיות. ההתאמה תאפשר חלוקת אזור המגורים למגרשים עבור מגורי החברים המיועדים לשיוך, בעתיד על בסיס המבנים הקיימים בשטח.

במסגרת השינויים, ישונו גם חלק מקווי הבניין וישונה גדלו המזערי של המגרש למגורים א' בטבלת זכויות הבניה, הכל במסגרת השינויים המותרים על פי סעיפים 62 א' (א) 4 ו- 62 א' (א) 7 ויתווספו הוראות והנחיות נוספות המתאימות לתכנון, שליטה ובקרה על הפיתוח באזור המגורים.

בכל הקשור למערך התנועה והחניה, מבני ציבור ומוסדות היישוב, לא יחול כל שינוי מהתכנית המאושרת מ/מק/125, למעט תוספת קטנה של דרך מוצעת לצורך גישה לאזור התעסוקה עפ"י סעיף 62 א' (א) 2.

על פי תמ"א 35 ובהתאם לפריסת יחידות הדיור המותרת (345) בכל היישוב, תישמר כמות של 95 יחידות בתחום התכנית כפי שמוצג ומאושר בתכנית מ/מק/125.

על פי תמ"א 35 סה"כ יחידות דיור מותרות בכל הישוב - 345.
סה"כ יחידות דיור מותרות בתחום התכנית המאושרת - 95.
סה"כ יחידות דיור המותרות בתחום התכנית המוצעת - 95.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קיבוץ משמרות - שינוי הוראות בינוי - מ/מק/151

ומספר התכנית

351-0379610

מספר התכנית

88.960 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

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 מנשה-אלונה

198736 קואורדינאטה X

710268 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ משמרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: משמרות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10068	מוסדר	חלק		16-22, 28, 44-45
10071	מוסדר	חלק		1-4, 6-7, 41
10099	מוסדר	חלק		39-43, 48

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/12/1985		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משח/ 22. הוראות תכנית משח/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משח/ 22
26/06/2008	3638	5824	שינוי צורת ייעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ שטחים וללא שינוי בזכויות בניה עפ"י סעיפים 62 א (א) 1,2,4,7. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית מ/349 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 349
28/10/2010	824	6153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ מק/ 125 ממשיכות לחול. שינוי צורת ייעודי קרקע ללא שינוי בסה"כ שטחים וללא שינוי בזכויות בניה עפ"י סעיפים 62 א (א) 1,2,4,7.	שינוי	מ/ מק/ 125



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל גרזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבריאל גרזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה לקווי בנין על פי תחומי היתר המסומנים. המסמך אינו מהווה תשריט חלוקה מחייב.	02/01/2019	גבריאל גרזון	31/12/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12/02/2017	יורם וגשל	12/02/2017		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		21/11/2016	יעקב סתת	19/06/2016	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		12/02/2017	גבריאל גרזון	08/02/2017	1	1: 1250	מחייב	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה אלונה	משמרות	(1)		04-6177307	04-6177398	
	אחר			קיבוץ משמרות	משמרות	(2)		04-6374811	04-6374822	mazkiroot@ k- mishmarot.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין מועצה אזורית מנשה, מרכז אזורי מנשה ד.ג. חפר 3780900..

(2) כתובת: קיבוץ משמרות, ד.ג. מנשה 37840.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה אלונה	משמרות	(1)		04-6177307	04-6177398	
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ משמרות	משמרות	(2)		04-6374811	04-6374822	mazkiroot@k- mishmarot.co.il

(1) כתובת: בנין מועצה אזורית מנשה, מרכז אזורי מנשה ד.ג. חפר 3780900.

(2) כתובת: קיבוץ משמרות, ד.ג. מנשה 37840.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	04-8645537	04-8630855		(1)	חיפה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה
mazkiroot@k-mishmarot.co.il	04-6374822	04-6374811		(2)	משמרות	קיבוץ משמרות			חוכר משבצת	חוכר

(1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה קומת כניסה ת.ד. 548 חיפה 3309518.
 (2) כתובת: קיבוץ משמרות, ד.ג. מנשה 37840.

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	גבריאל גרזון	27159		תל אביב- יפו	(1)		03-6233777	03-6233700	gabi_ger@abt.co.il
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il
	יועץ	יעקב סתת	32021		טירת כרמל	(4)	2	04-8577566	04-8577567	kobi@tedem.co.il
אדריכל	מתכנן	טטיאנה קפילביץ		א.ב.מתכננים	תל אביב- יפו		116	03-6233791		Tania_k@abt.co.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 116, תל אביב.
 (2) כתובת: חיבת ציון ד.ג.חפר, 3888500.
 (3) כתובת: ת.ד. 792, רמת ישי 30095.
 (4) כתובת: רח. אתגר 2, טירת כרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת מערך המגורים הקיים של חברי קיבוץ משמרות למתחמים ומתן היתרי בניה, והסדרת אפשרות גישת כלי רכב לאזור התעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



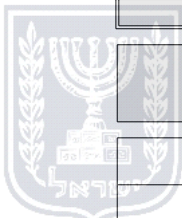
תכנון זמין
מונה הדפסה 26

- א. שינוי צורתם של ייעודי קרקע למגורים אי ללא שינוי סה"כ השטח הכולל של היעוד עפ"י סעיף 62א(א)1.
- ב. שינוי צורתם ומיקומם של ייעודי קרקע ציבורי פתוח ושבילים עפ"י סעיף 62א(א)1, ללא שינוי בגודלם הכולל בשטח התכנית
- ג. הותרת כל שאר השימושים וההוראות של תכנית מ/349 ו-מ/מק/125 בכל הקשור לזכויות בניה למעט שינויים בקווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.
- ד. בכל מקום בו יהיה שוני או סתירה בין התכניות, תגבר ההנחיה וההוראה של תכנית זו.
- ה. הארכת דרך לכלי רכב עבור אזור התעסוקה לפי סעיף 62א(א)2.
- ו. התאמות למצב קיים בגודל מגרש מינימלי לתאי שטח 201, 208A, 208B, 207, 206A, 206B עפ"י תיקון 62א(א)7.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

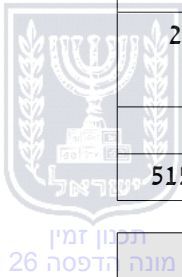
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	600 - 602
דרך מוצעת	710
חניון	610 - 612, 700 - 702, 705
מגורים אי	200, 201, 207, 206A, 206B, 204C, 204D, 204A, 203B, 203A, 202B, 202A, 208A, 208B, 210, 405
שביל	680 - 682, 684, 685
שטח ציבורי פתוח	300 - 315, 317, 318, 500 - 516, 518 - 520
תעסוקה	400



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	202A
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	680
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	202A, 202B, 203A, 204C, 201 206B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	680
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	206B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	514, 309, 303
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	602 - 600
הנחיות מיוחדות	חניון	705, 702 - 700
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	202A, 202B, 203B, 204D, 201 206A, 206B, 207, 208A, 208B, 405
הנחיות מיוחדות	שביל	682 - 680
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	514, 512 - 500, 318, 306, 303, 302 515
להריסה	דרך מאושרת	602, 600
להריסה	חניון	702, 701, 611
להריסה	מגורים א'	203A, 203B, 204A, 204B, 201 206A
להריסה	שביל	680
להריסה	שטח ציבורי פתוח	515, 511, 507, 313, 309, 302, 300



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,895,200	20.12
חניון	4,980,000	5.60
מגורים א'	38,170,600	42.92
שביל	5,255,000	5.91
שטח ציבורי פתוח	13,561,900	15.25
תעסוקה	9,082,100	10.21
סה"כ	88,944,800	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,891.9	20.12
דרך מוצעת	100.7	0.11
חניון	4,963.43	5.58
מגורים א'	38,172.8	42.92
שביל	5,436.08	6.11
שטח ציבורי פתוח	13,292.19	14.95
תעסוקה	9,083.2	10.21
סה"כ	88,940.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד לבתי מגורים לחברי המשק, בנים ותושבים, לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוננים, מחסנים ומתקני תשתית קיימים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחניות פרטיות. החניות שאינן מוצמדות למגרשי מגורים, במידה ותהיה חלוקה, תהיינה במגרשי החניה הציבוריים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. שטחי שירות יוגבלו לגובה 2.20 מטר.</p> <p>ב. קווי בנין - כמתואר בתשריט בינוי למתן היתרי בניה.</p> <p>במגרשים בהם קיימות שתי יחידות צמודות דופן, יותר קו בניין 0 בין שתי היחידות המופיעות כבית דו-משפחתי בהסכמת שכן.</p> <p>במבנים בהם קיימות 3 יחידות צמודות דופן יורחקו קווי הבניין המקיפים את היחידה האמצעית כדי שלושה מטר מגבול מגרשן של היחידות הצמודות, ביחידה האמצעית קווי הבניין יהיו 0.</p> <p>יותר קו בניין 0 בין יחידת הקצה ליחידה האמצעית בהסכמת שכן.</p> <p>ג. תנאים להיתר בניה - עפ"י תכנית מ/349 כמתואר בפרק 6.1</p> <p>ד. עקרונות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עפ"י תכנית מ/349 כמתואר בפרק 6.2</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לפעילויות תעסוקתיות שקטות שאינן גורמות מטרדים סביבתיים למגורים כגון בתי תוכנה, משרדי הנדסה, מכוני צילום והעתקות אור, מכוני גרפיקה, מכוני רפואיים ועסקים אחרים ללא פליטת מזהמים או גרימת מטרדים סביבתיים, ובכפוף למגבלות הסביבתיות המפורטת בסעיף 4.2.2</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>שפכים - השפכים הנוצרים במקום יהיו שפכים סניטאריים בלבד.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>ריח - לא ייגרמו מטרידי ריח לסביבה.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>פסולת - תותר רק פסולת נייר, קרטון ופסולת ביתית.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>איכות אוויר - לא תותר פליטה של מזהמים באוויר.</p>

4.2	תעסוקה
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>מקור אנרגיה - יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה סולרית בלבד, שימוש בסולר או בגז יותר להסקה בלבד.</p>
ז	<p>איכות הסביבה</p> <p>חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם כן יוכח ע"פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p>
ח	<p>איכות הסביבה</p> <p>רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לגבי מבנה ב (אזור המגורים).</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לגינון חורשות, מתקני משחקים, מקלטים קיימים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז ומתקנים לאצירת אשפה, פרגולות ושטחי הצללה, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יותר הקמת מבנה תשתית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה וחברת חשמל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>יתאפשר שביל כניסה ברוחב עד 3 מטר לבית מגורים הסמוך לשצ"פ, עפ"י היתר בניה או על פי הקיים במקום שבו אין אפשרות גישה מדרך או משביל.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח למעט הרשום ב 4.3.1</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.4	דרך מאושרת
	לא תותר בניה בתחום הדרך המאושרת למעט הרשום ב 4.4.1
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מיועד לגישת כלי רכב לאזור התעסוקה.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר בניה בתחום השביל למעט הרשום ב 4.5.1
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לחניית רכב כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר בניה בתחום החניון למעט הרשום ב 4.6.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
											602 - 600	דרך מאושרת			
											610 - 612, 700 - 702, 705	חניון			
(7) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	2	(6) 7	3	(6) 95	(5) 50	(4) 205		(3) 35	(2) 170	(1) 350	201, 200, 202A, 202B, 203A, 203B, 204A, 204B, 204C, 204D, 206A, 206B, 207, 208A, 208B, 210	מגורים אי'
3	3	3	3											680 - 682, 684, 685	שביל
														300 - 309, 311 - 315, 317, 318, 500 - 515, 518, 519	שטח ציבורי פתוח
5	3	3	3					40	60%		10%	50%	5000	400	תעסוקה

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. הערך מתייחס למ"ר מינימום.

ב. הערך מתייחס ליחידת דיור אחת ומהווה מירב שטח בניה מותר לכל יחידה בנפרד.

- ג. בתאי שטח 201, 208B, 208A, 207, 206B, 206A תתאפשר חריגה בגודל מגרש מזעריעפ"י תיקון 62א(א)7. במגרשים שגודלם יפחת מ-280 מ"ר סה"כ שטח הבניה המותר יוגבל ל-160 מ"ר.
- ד. שטח השירות במגרשים אשר אין להם חניה בתחום המגרש יהיה 20 מ"ר וסה"כ השטחם יהיה 190 מ"ר.
- ה. הערך מתייחס ל-% מתא השטח מינימום.
- ו. המספר מתייחס לסה"כ יחידות דיור מותרות בשטח התכנית.
- ז. עבור גג רעפים יותר גובה מירבי 8.5 מטר מעל מפלס הכניסה.
- ח. קווי הבנין כמתואר בנספח הבינוי והם מתייחסים לגבול מגרש מול דרכים, שצ"פ ושבילים. לבנין דו-משפחתי תותר בניה צמודת דופן (קו בנין 0 מול דירה צמודה).
- ט. במגרשים בהם חוצצת רצועת שצ"פ בינם לבין דרך, יגבר קו הבנין מול השצ"פ על קו הבנין המוגדר ברוזטה של הדרך.
- י. במבנים קיימים החורגים ממגבלות קווי בנין המתוארים בטבלה ואינם חודרים לשטח שמחוץ לגבולות המגרש, יסומן קו הבנין במגרש לפי קונטור המבנה הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א,ג.
- (2) ב,ג.
- (3) ב,ג,ד.
- (4) ג,ד.
- (5) א.
- (6) ז.
- (7) ח,ט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים: כמפורט בפרקים 6.3 ו-6.4 בתכנית מ/349.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה באזור מגורים א' יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח בתחום המגרש שתכלול דרכי גישה, גישה לחניה, מפלסי פיתוח, קירות תמך ומסלעות, ניקוז מי נגר ומיקום שורות לחשמל, מים, תקשורת, גז ותקשורת.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בנייה באזור התעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את השימוש המבוקש, תוך ציון עמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.14.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר מוסדר בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיו פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>א. חומרי גמר</p> <p>גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. בבניה החדשה יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>ב. מזגנים</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>ג. קולטי שמש</p> <p>קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים עיצוב. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ד. זרועות כביסה</p> <p>לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים. לכל יחידת מגורים ניתן לבנות מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.7 מ' לפחות.</p> <p>ה. גגות רעפים</p> <p>לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה כפי שייקבע בתכנית הבינוי למתחם. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p> <p>ו. קירות תמך וגדרות</p> <p>1. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו' יהיו כמפורט בנספח הנופי ויהיו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>2. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>3. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים (הקיר ייבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).</p>	

<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.2</p>
<p>4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימולא במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. לא יאושר בינוי במתחמים המיועדים למגורים המצויים ברדיוס של 150 מ' ממבני הלולים עד לפינויים הסופי. ב. כשלב מקדים לתחילת עבודות הבניה, יתבצע פירוק מסודר של הסככות הארעיות הקיימות בשטח התכנית. חומרי הבניה של הסככות יפונו מהשטח המתוכנן לבניה. ג. חומרים מסוכנים, במידה וישנם, יועברו לאתר סילוק לחומרים מסוכנים. ד. לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לזהם מים עיליים ומי תהום. הבקשה להיתר בניה תראה את האמצעים למניעת זיהום נגר ומי תהום על ידי תשטיפים, שפכים או חומרים אחרים ומניעת הגעתם לנחל או דרכי ניקוז המתנקזים למפעל מנשה. ה. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנית לצרכי רישום תוגש לרשות מקרקעי ישראל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ? ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ? 2.0 מ' ? ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים ? 1.5 מ'. ? בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? 5 מ'. ? בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ? 11 מ'. ? בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ? 21 מ'. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן: ? מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. ? מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. ? מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ב. רשתות חשמל ותקשורת כל רשתות החשמל והתקשורת יבוצעו כרשתות תת קרקעיות.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקנים פוטו- וולטאים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ועל פי כל דין.</p>	



<p>6.7</p> <p>ביוב</p> <p>א. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה? חיבור למערכת ביוב קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. כמתואר בפרק 3.6 ב' בתכנית מ/מ/349.</p>	
<p>6.8</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.9</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>	
<p>6.10</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת, תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p>6.11</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p>	
<p>6.12</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום</p>	



	<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.</p>	<p>6.12</p>
	<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, או פתור בשל עמידה בתנאים מאושרים ע"י הנחיות פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
	<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח בתחום המגרש שתכלול דרכי גישה, גישה לחניה, מפלסי פיתוח, קירות תמך ומסלעות, ניקוז מי נגר ומיקום שוחות שירות לחשמל, מים, גז ותקשורת.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה באזור התעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את השימוש המבוקש, תוך ציון עמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.14.</p>	<p>6.14</p>
	<p>6.15 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנים המסומנים להריסה בתכנית, לצורך ביצוע דרך, ייהרסו רק בעת ביצוע הדרך בפועל. הריסת מבנה הטרנספורמציה באזור התעסוקה, מלאכה ותעשייה, תיעשה רק לאחר ביצוע פתרון חלופי.</p>	<p>6.15</p>
	<p>6.16 מבנים קיימים</p> <p>מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף גם עם הינם חורגים מהוראות התכנית זו, בא מהנושאים שלהן, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהשימוש שנעשה תואם לתכנית המאושרת.</p> <p>1. קו בנין הקטן מהמותר, ניתן לאשר גם תוספת בניה בקומה השניה למבנה חורג, בתנאי שתוספת הבניה לא תחרוג מקווי הבניה הקיימת של המבנה הקיים.</p> <p>כל תוספת אחרת תהיה עפ"י קווי הבניה של תכנית זו.</p>	<p>6.16</p>
	<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.17</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

הפקעות לצרכי ציבור

6.18

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים האמורים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	שלבי ביצוע עפ"י תכנית מפורטת מ/349

מימוש התכנית

7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26