

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0979039

תכנית מ/מ/מק/182, מגרש 223 (נין נון) גן שומרון



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת על נחלה של רמ"י - בגוש 10080, חלקה 176, מגרש 223 - רחוב הפרדס בגן השומרון. בנחלה זו בנויות 2 יחידות דיור, קידמית ואחורית. מיקום יחידת דיור עתידית שלישית ככל שתאושר בנחלה יהיה במרכז החלקה למגורים אשר נשאר פנוי מבינוי. תוכנית זו באה על מנת לאפשר הסדרה של חריגה בחלק קטן מהיחידה האחורית לתחום החקלאי וכן הסדרת קווי בניין לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית בחצר הבית האחורי אשר פונה אל השטח החקלאי.

התכנית מציגה מצב זמני של החלפת שטחים אשר לא פוגעת בתכנית בהכנה של המושב כולו לתוספת יחידה שלישית והגדלת שטח המגורים בנחלה ל 2.5 דונם, לתכנית מצורף נספח רקע אשר מראה את קו 2.5 דונם עתידיים במידה ותאושר תוספת יח' 3 והגדלת שטח המגורים ל 2.5 דונם אשר יישרו את החלקה יחד עם החלקות הסמוכות לקו מגורים אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	תכנית מ/מק/182, מגרש 223 (נין נון) גן שומרון	
מספר התכנית	351-0979039	
שטח התכנית	4.164 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	
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

200375 קואורדינאטה X

707850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הפרדס גן השומרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן השומרון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גן השומרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10080	מוסדר	חלק		176

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מ/ 276	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 276 ממשיכות לחול.	6255	5096		26/06/2011
מ/ 345	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 345. הוראות תכנית מ/ 345 תחולנה על תכנית זו.	5748	877		12/12/2007
מ/ 83 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 83 א ממשיכות לחול.	4412	3429		28/05/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח רקע למיקום 3 דונם עתידיים	14: 54 25/01/2023	דנה גב	25/01/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		14: 55 25/01/2023	דנה גב	25/01/2023		1: 500	רקע	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

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	מיכל ניין נון (1)			גן השומרון			077-5147115		michal.ninnun@gmail.com
	פרטי	ניר ניין נון (1)			גן השומרון			077-5147115		michal.ninnun@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הפרדס גן השומרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל ניין נון			גן השומרון (1)			077-5147115		michal.ninnun@gmail.com
פרטי	ניר ניין נון			גן השומרון (1)			077-5147115		michal.ninnun@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הפרדס גן השומרון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה-כרכור	המושב	42	072-3387007		gevim1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מיפוי ומודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)		052-5259347		mo59idan@g mail.com

(1) כתובת: כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 תוואי שטח המגורים בנחלה ללא שינוי בהיקף השטחים המאושרים.
שינוי בקווי בניין ובהוראות בינוי לבריכת שחייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי תוואי שטח המגורים בנחלה ללא שינוי בסך שיטחו של כל יעוד. לפי סעי' 62.א.א.1.
שינוי בקו בניין בין שטח המגורים לשטח החקלאי לפי סעי' 62.א.א.4.
שינוי בקו בנין ובהוראות בנייה לבריכת שחייה לפי סעי' 62.א.א.4, 62.א.א.5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א (נחלות ממ"י)	2,131.06	51.18
קרקע חקלאית	2,032.92	48.82
סה"כ	4,163.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,131.11	51.18
קרקע חקלאית	2,032.87	48.82
סה"כ	4,163.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים לפל"ח כגון: שרותי צהרון ומשפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאמנות, שרותי משרד, חנות מפעל ואירוח כפרי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. באזור מגורים בישוב כפרי מותר יהיה לבנות לכל היותר 2 יח"ד משפחתיות ויח"ד אחת קטנה ב 2 מבנים נפרדים. לא ניתן יהיה לבנות 3 יחידות במבנה אחד אלא רק באישור הועדה המקומית. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.</p> <p>2. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 6 מ' מינימום.</p> <p>3. יותרו 2 יח"ד משפחתיות ועוד יח"ד קטנה שלא תיספר במניין יח"ד ויוגדרו לגביה כלהלן:</p> <p>א. יח"ד קטנה תותר כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.</p> <p>ב. יח"ד קטנה לא תיספר במניין יח"ד המירבי המותר בנחלה ותבוא בנוסף להן.</p> <p>ג. מיקומה יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה מגורים קיים.</p> <p>ד. שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושרות יחד.</p> <p>ה. יח"ד קטנה אינה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.</p> <p>4. תותר הקמת שיטחי שרות בשטח כולל עד 130 מ"ר לחלקה (55 מ"ר ליחידה משפחתית ו 20 מ"ר ליחידה הקטנה) עפ"י הפרוט בהערות לטבלה 5. בשטחי השרות יכללו חניות, מחסנים, חדרי מערכות טכניות, מרתפים, קומות עמודים מפולשות ומרחבים מוגנים. שיטחי השרות, למעט חניה, יהיו משולבים במבנה העיקרי (למעט מבנים קיימים אשר הותר מבנה שרות במרחק מינימלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי).</p> <p>5. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף ובתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.</p> <p>שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ולא יעבור את היקף הקומה שמעליה.</p> <p>השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>בכל מקרה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הסופית שנקבעה בתכנית הבינוי. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.</p> <p>6. בריכת שחייה:</p> <p>א. שטח הבריכה:</p> <p>תותר הקמה של בריכת שחייה לכל אחת מהיחידות הראשיות בתנאי ששטח הפנים הכולל שלהן לא יעלה על 100 מ"ר. שטח הפנים של הבריכה: היטל על של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה הטכני, אלא אם כן הוא תת קרקעי.</p> <p>ב. מתקנים אלקטרומכניים:</p> <p>לא תותר הצבת מתקנים אלקטרומכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שידרש כגון צנרת, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר או</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>אחרים, ידרש להכלל בפתרון אדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין, בתוך חדר מערכות עילי או תת קרקעי.</p> <p>ג. קווי בניין לבריכת שחייה וביתני מערכות:</p> <p>גבול עם שטח חקלאי 0 עד לשביל ברוחב 1 מ' לפחות מסביב לבריכה</p> <p>גבול עם אזור מגורים או בתחום אזור מגורים 3 מ' עד לשביל ברוחב 1 מ' מסביב לבריכה. ביתן מערכות עילי:</p> <p>בבית חדש: במסגרת חדר מכוונות כחלק מהמבנה.</p> <p>במבנה קיים במסגרת קווי הבניין המותרים תתאפשר בנייה צמוד לקיר מבנה קיים.</p> <p>ביתן מערכות תת קרקעי:</p> <p>תתאפשר בנייה בצמוד לקיר מבנה קיים</p> <p>קו בניין בגבול עם אזור מגורים אחר או בתחום אזור מגורים 3 מ' 0 לאזור חקלאי.</p> <p>. חובה לשמור שביל מרוצף ברוחב מינימלי של 1 מ' סביב הבריכה.</p> <p>ד. בסמכות מהנדסת הועדה המקומית לדרוש תכנון והצגת פרטים שונים הנדרשים במסגרת תכנון בריכת שחייה. יש להציג פרטים כגון: פרטי גדרות וריצופים, פרטי איטום, התחברות לפיתוח קיים, פתרונות לאורך קירות תומכים וכד'. יש להראות סידורי בטיחות הנדרשים עפ"י כל דין, כולל שמירה על מעבר פנוי ברוחב 1 מ' לפחות, מדרגות גישה נוחות ומעקות בטיחות.</p> <p>הרעש מבריכת השחייה והפעילות הקשורה בה ובכלל זה המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת רעש בלתי סביר התשי"ג. יש לסמן ע"ג הבקשה להיתר מיקום אחסנת חומרי חיטוי, כמות מירבית וצורת צבירה. במידת הצורך ידרש אישור מיוחד לאיחסון חומרים אלה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות לפל"ח</p> <p>באזור המגורים של הנחלה (חלקה א) יותרו מגורים ומבני תעסוקה לא חקלאית, למרות זאת בחלקות בהן שטח המגורים קטן מ- 3 דונם, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי השטח המותר כולל בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.</p> <p>השימושים המותרים לפעילות לא חקלאית:</p> <p>1. שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשיש בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר</p>	<p>ב</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

2. סדנאות לאומנות
3. שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר
4. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר
5. אירוח כפרי - א. יותרו שימושי תיירות ונופש לארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004. ב. יותרו הקמת 2 יחידות אירוח בלבד כאשר שיטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. ג. המרחק המינימאלי בין יחידות האירוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'.
לא יותר שימוש ביחידות האירוח למטרות מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת ע"פ תקנות סטייה ניכרת ס' 2(19) לחוק התכנון והבניה.
6. סך כל השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
7. סך התכסית השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40%.
8. מבני הפלי"ח המשמשים כשרותי משרד, משפחתון, צהרון יכולים להיות צמודים לבית המגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר.
9. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של פלי"ח ומגורים לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי ושירות) לא יותר בנייה של סך כל השטח המיועד למגורים ושימושי פלי"ח במבנה אחד.
10. מיקומם של המבנים לשימושים לא חקלאיים ייקבע ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית, תוך התייעצות עם הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה, לאחר שתוגש לה תכנית בינוי, תוך התייחסות לצמצום מטרדים פוטנציאליים לשכנים, מניעת התנגשות עם פעילות חקלאית, מניעת שימושים סותרים לארוח כפרי והשתלבות בחזות הישוב.
11. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ-8 מ' או לחילופין בקו בנין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, למעט מבנה אירוח כפרי (בהתאם לסעיף 5 (ג) לע"ל).
12. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל-6 מ' או לחילופין לבנותם בקו בנין 0.
13. גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 3 מ' בגג שטוח ו-5.2 מ' בגג משופע מפני הקרקע הטבעית.
14. מבני שירות ייבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה בו מתבצע השימוש העיקרי.
15. הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי למבני פלי"ח
א. תנאי למתן היתר להקמת מבנה לשימוש פלי"ח ו/או הרחבת מבנה קיים לשימוש פלי"ח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתחום המגורים בחלקה א' - אזור המגורים בישוב כפרי. התכנית תכלול את העמדת כל מבני המגורים המותרים באזור המגורים, והמבנים באזור החקלאי. תכנית הבינוי תכלול פתרונות מים וביוב, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניות.
ב. טרם הגשת הבקשה להיתר למבנה או לשימוש במבנה פלי"ח תוגש לבדיקת הוועדה המקומית בקשה למידע מוקדם על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת פירוט של הנחלות השכנות והשימושים החלים בהן (במרחק של עד 10 מ' מגבול הנחלה).
ג. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
ד. גמר חוץ ייקבע על פי פעילות פלי"ח המיועדת. הקירות החיצוניים של המבנה ייבנו מחומרים קשיחים, המותאמים לשימושי פלי"ח.
ה. שילוט עסקי - לפירסום פעילות פלי"ח ייעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



4.1	מגורים בישוב כפרי
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים השטח החקלאי בו תותר הקמת מבני משק חקלאיים. האזור החקלאי ישמש לגידולים ולמבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי. בתחום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ניתן יהיה להשתמש בשימושי פל"ח כמפורט באזור המגורים.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תערך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות. הנחיות למרחקי הצבה מינימלים לענפי המשק השונים א. מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה. ב. מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות. ג. כתנאי לדיון בוועדה המקומית, הבקשה תלווה בחו"ד משרד החקלאות לענין: התייחסות לצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה), התאמת המבנה והתכנון המבוקש לפעילות החקלאית של המבקש, להיקף השטח המעובד וסוג העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד ולמבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש, והאם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל. ד. בנוסף הועדה המקומית מוסמכת, כתנאי להיתר בנייה ו/או שימוש למבנה קיים, לדרוש אישורי משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכל גוף אחר מתאים לענין מניעת מפגעים סביבתיים. ה. הגידול החקלאי בשטחים אלה יהיה באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, בנושא מטרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים בישוב כפרי	1	2144	500	130 (1)	2 (2)	8.5 (3)	2	1 (4)	3	3	0	5
קרקע חקלאית	2		(5)				1 (6)		3	3	3	3

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

הוראות טבלה 5:

- תותר בניית מחסנים. המחסנים יוקמו כחלק ממבנה המגורים או במרחק 3 מ' ממנו. גובהם הפנימי המירבי יהיה 2.20 מ'.
- מרחק מינימלי בין 2 מבנים במגרש - 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 55 מ"ר ליחידה משפחתית ו 20 מ"ר ליחידה הקטנה. שיטחי שרות בסך 55 מ"ר ליחידת הדיור המשפחתית יוקצו לפי הפרוט הבא : ממ"ד - 12 מ"ר, חניה - 30 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, שונות - 5 מ"ר. ניתן לנייד שטחים בין שיטחי השרות באישור הועדה המקומית.
- יותר לבנות 2 יח"ד משפחתיות ואחת קטנה. היחידה הקטנה לא נחשבת בתחשיב יחידות הדיור. ההוראות בנוגע ליח"ד הקטנה עפ"י סעיף 4.1. ניתן יהיה להסב מתוך השטח העיקרי של יחידת הדיור הקטנה שטחים לשטחי שרות.
- גובה מבנה יהיה עד 7 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע. המדידה תהיה ממפלס 0.00 עפ"י תכנית בינוי מאושרת. גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכדומה.
- תותר בניית מרתף. שטח המרתף יכלל במניין שטחי השירות המותרים.
- לא יותר מ 80% משטח המגרש.
- גובה מבנה חקלאי בגג שטוח יהיה 6 מ' ובגג משופע 8 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר. ב. תותר בנית חניה מקורה על גבול המגרש בחזית בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0 בתנאי שניקוו הגגות יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר. ג. תותר בניית החניה המקורה כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 1.5 מ ממנו, בקו בנין קדמי וצידי 0 כמפורט לעיל.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד יחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה. קיומו, או אי קיומו, של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, יקבע ע"י משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא</p>



6.3

חשמל

במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז השטחים המיועדים לפיתוח ובניה- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:



1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום. בכלל זה יחולו ההנחיות הבאות:
- א. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר בגובה (נמוך), כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבניין כלפי חוץ.
- ב. גובה המבנה + של הבית יתוכנן כך, שיהיה גבוה מהנקודה הנמוכה של תחתית הגדר.
- ג. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת מחלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.
- ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. רק עודפי הנגר יופנו למערכת הניקוז.
3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, ושטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
4. בתכנית הבינוי והפיתוח יוצגו פתרונות הניקוז למגרש בהתאם לעקרונות שלעיל, כולל מערכת לניקוז מי הבריכה. יש להציג את אופן השימוש במי הבריכה להשקיה, או לסילוקם למערכת הביוב הציבורית, בכפוף אישורים הדרושים.

ביוב-

לכל בניין בשטח התכנית יינתן פתרון חיבור למערכת ביוב של הישוב, לפי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות. סילוק שפכים בתחומי התכנית יעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. יש לכלול את הפתרון המוצע בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר. לכל בניין בשטח התכנית יינתן פתרון למערכת הביוב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לחיבור למערכת ביוב ראשית של הישוב ותנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב הראשית. יאושרו בריכות שחיה רק במקומות בהם קיימת מערכת סילוק שפכים, המחוברת למתקן קצה (מט"ש).

אספקת מים-

לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית

	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>פסולת בנין- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. סילוק אשפה- לפי הנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הוועדה המקומית מוסמכת לדרוש תכנית בינוי על שטח הגדול מהמגרש במועד הגשת הבקשה להיתר. שיטחה של תכנית הבינוי יקבע ע"י הוועדה המקומית ובאופן שתציג מפלסי פיתוח, נגישות, תשתיות וכו'. . תנאי למתן היתר יהיה תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. תנאי להיתר בניה תהיה הכנת תכנית בינוי למגרש שתאושר בוועדה המקומית. תכנית הבינוי תיקבע ותחייב: א. מיקום חניות, צורתם וגודלם. ב. גובה 0.00 של המבנים. ג. גדרות בין המבנים, גובהם וצורתם. ד. גדרות לחזית הרחוב, גובהם וצורתם. ה. פרטי סילוק אשפה, גומחות וארונות לתשתיות. ו. דרישות ארכיטקטוניות למבנים ופיתוח חצרות. ז. תאום תשתיות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון למערכת ביוב ראשית של הישוב ותנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב הראשית.</p>	<p>6.6</p>

6.7	תשתיות
	תקשורת וטל"כ- רשתות טלפון וכבלים חדשות בישוב הקיים ובהרחבה וכן חיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.8	מבנים קיימים
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</p> <p>2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 יוני 2008").</p> <p>3. קידומה ואישורה של התכנית אינו מהווה אישור מבנים הדורשים רישוי, ככל שנדרש להסדיר את הבינוי בתחום הנחלה נדרש להגיש בקשה להיתר בהתאם.</p>

6.9	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 22