

משרד הפנים
מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - "לודים"
מועצה אזורית גזר
משמר דוד

משרד הפנים
מחוז מרכז
17-03-2004
נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת מס' גז/11/13

שינוי לתכנית מס' גז/11/4

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' גז/11/13
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.9.04 לאשר את התוכנית
א.פ. זריקין
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
מועצה אזורית גזר
מחוז מרכז
22.9.04
אורי דרוקמן
מחוז מרכז

תאריך: 12 במאי
עדכון: 22 ינואר
1999
2004

מחוז המרכז, נפת רמלה
 מרחב תכנון מקומי - "לודים"
 מועצה אזורית גזר
משמר דוד

פרק 1 : כללי

1.1 שם ומספר התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת גזר/11/13". תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

1.2 המקום:

קיבוץ משמר דוד, מועצה אזורית גזר, כ - 1.5 ק"מ צפונית לצומת חולדה.

1.3 גושים וחלקות:

גוש	5142	5143
חלקה	-	2, 6, 9, 10, 13, 15, 31, 32, 33, 34, 39, 41, 42.
חלקי חלקה	31	30 ✓

1.4 גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.

1.5 שטח התכנית:

646.78 דונם.

1.6 יוזמי התכנית:

משמר דוד - קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ.
 עמק שורק 76841. טל': 08/9444706, פקסי: 08/9444737

1.7 בעל הקרקע:

מדינת ישראל, באמצעות מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
 דרך פתח תקוה 88, תל-אביב. טל': 03/5638383, פקסי: 03/5620754

1.8 עורך התכנית:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.
 רח' אסתר רבין 58, חיפה 34987. טל' 04/8348705, פקסי 04/8343873.

1.9 מסמכי התכנית:

- < 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- < תשריט הערוך בקניימ 1:2,500 עם מילואה בקניימ 1:1,250 - (להלן: "התשריט").
- < תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.

מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.10 מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית לישוב קהילתי בן כ- 350 יחיד באמצעות:
- שינוי ייעוד מאזור מגורים, שטח חקלאי, שטח למבני משק, שטח ציבור פתוח, אזור תעשייה ובית עלמין לייעודים הבאים: אזור מגורים (מגרשי מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים), אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, אזור שירותים ותעשייה נקיה, אזור מסחרי, אזור טף כפרי פתוח, אזור קיט טפש וספורט, שבי"צ משולב בשצי"פ, בית עלמין, חורש, פארק נטע אדם קיים, דרכים ורחובות משולבים.
 - התווית רשת דרכים חדשה וביטול דרכים קיימות.
 - קביעת הזראות והגבלות בנייה בשטח התכנית.
 - איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, מהתאם להזראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו ותחולנה הזראות תכנית מס' ג/411 במידה שלא שוט בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מס' ג/411, יקבע האמור בתכנית זו.

1.12 הפקעה ורישום:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסיטות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

1.13 היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

1.14 שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

1.15 מבנים להריסה:

מבנים להריסה, המסומנים בתשריט בקו הקפי מקוטע בצבע אדום, יתרוטו ע"י יוזמי התכנית בהתאם ללוח זמנים שייקבע בתכנית הבינוי, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

1.16 רשימת מגרשי מגורים מציעים:

מגרשי המגורים החד-משפחתיים ממוספרים מ-101 עד 139 ומ-201 עד 299.
מגרשי המגורים הדו-משפחתיים ממוספרים מ-401 עד 452 ומ-456 עד 509.

1.17 עתיקות:

בשטח המוגדר כעתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

לוח מס' 1: רשימת האזורים, ייעודיהם וסימונם בתשריט

הסימון בתשריט	כמות יח"ד	שטח בתשריט (מ"ר)	האזור
פסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק בהיר לסירוגין.		725	אזור חקלאי
כתום.	99	50,715	אזור מגורים חד-משפחתיים
תכלת.	39	25,320	אזור מגורים מיוחד.
צהוב כהה.	212	70,220	אזור מגורים דו-משפחתיים
חום תחום במסגרת חומה כהה.		11,335	שטח למבני ציבור
פסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין.		9,515	שב"צ משולב בשצ"פ
פסים אלכסוניים בצבע סגול ואפור לסירוגין.		21,605	אזור שירותים ותעשייה נקיה
אפור.		2,510	אזור מסחרי
ירוק בהיר משונץ בקווים מסורגים בצבע ירוק כהה.		37,015	אזור קיט נופש וספורט
ירוק.		60,970	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה.		166,205	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח
פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה על רקע ירוק בהיר.		44,440	חורש
קווים דקים אנכיים בצבע אדום על רקע לבן.		24,485	יער פארק קיים
קווים מסורגים דקים בצבע ירוק.		26,625	יער פארק נטע אדם קיים
קווים מסורגים בצבע ירוק על רקע צהוב.		7,505	בית עלמין
פסים אלכסוניים בצבע ורוד וירוק לסירוגין.		27,915	רחוב משולב
חום.		10,160	דרך מאושרת
אדום.		49,515	דרך מוצעת או הרחבת דרך
	350	646,780	סה"כ

2.1 הגדרות, תכליות ושימושים:

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

2.1.1 אזור מגורים חד-משפחתיים ואזור מגורים דו-משפחתיים:

מגרשים לבתי-מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים.

2.1.2 אזור מגורים מיוחד:

מגרשים לבתי-מגורים חד-משפחתיים עם בתים קיימים במועד אישור התכנית.

2.1.3 שטח למבני ציבור:

שטח המיועד לבנינים לצורכי ציבור כגון: מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות, דת וספורט וכן שטחים לגינון, נטיעות, מתקני משחק ומתקנים הנדסיים.

2.1.4 שבי"צ משולב בשצ"פ:

שטח ציבורי בו יותרו שימושים המפורטים בשטח ציבורי פתוח וכן שטח למבני ציבור.

2.1.5 גן לאומי:

שטח המיועד לגן לאומי כמשמעו בתמ"א 8.

2.1.6 אזור שירותים ותעשייה נקיה:

שטח המיועד למבנים לצורכי תעשייה עתירת ידע או תעשיות אחרות לא מזהמות, משרדים ושירותים נלווים, שירותים עסקיים, מזנון לשירות המפעלים, מעבדות, מתקנים הנדסיים וכו'.

2.1.7 אזור מסחרי:

שטח המיועד למבנים מסחריים כגון: חנויות קמעונאיות לסוגיהן, לרבות דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים.

2.1.8 אזור קיט נופש וספורט:

שטח המיועד למטרות ספורט ונופש, ובכלל זה יותר להקים בו מגרשי ספורט ומתקני ספורט, בריכות שחיה, מזנון, קפיטריה, מסעדה ומתקני שירות נלווים, לרבות דרכים וחנויות.

2.1.9 שטח ציבורי פתוח:

שטח ציבורי פתוח המיועד לגינון, חורשות ומתקני משחק, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, תחנות הסעה לאוטובוסים, דרכים ושבילים.

2.1.10 אזור חקלאי - נוף כפרי פתוח:

אזור המיועד לשימושים חקלאיים כמשמעותם בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, ללא מבנים קשיחים לשימוש חקלאי כגון: חממות, לולים רפתות וכו'. כמו כן מיועד האזור למתקני ספורט ונופש פתוחים לבילוי בחיק הטבע.

2.1.11 יער פארק נטע אדם קיים, יער פארק קיים:

שטחי יער עפ"י הגדרתם בתמ"א 22.

2.1.12 חורש:

שטח נטוע אשר השימושים המותרים בו יהיו בהתאם להוראות סעיף 13א' לתמ"א 22, וזאת ללא מבנים קשיחים לשימוש חקלאי כגון חממות, לולים, רפתות וכו'.

2.1.13 בית עלמין:

באזור המיועד לבית עלמין תותר הקמת מבנים כגון: מבנה טהרה, שירותים סניטריים ושירותים נלווים, בהתאם להוראות תמ"א 19. 20% משטח בית העלמין יוקצה לקבורה בצפיפות של לפחות 750 קברים לדונם.

2.1.14 רחוב משולב:

שטח לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי-רגל, בו מותרת בניית משטחים מרוצפים או סלולים, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה ומשחק - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית.

2.1.15 דרכים:

דרך כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2.1.16 אזור חקלאי:

אזור המיועד לשימושים חקלאיים כמשמעותם בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

מק 3 : זכויות והוראות בניה

לוח מס' 2 : זכויות והוראות בניה

זכויות בנייה											גדל מגרש מינימלי (מ"ר)	ייעוד האזור	
קווי בניין (ראה הערות)			גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי (מ"ר)	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה (מ"ר)		שטח תכנית הקרקע			מספר יחיד במגרש
אחורי	צדדי	קדמי				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5.0 מ' או כמסומן בתשריט	4.0 מ' - 5.0 מ' או כמסומן בתשריט.	5.0 מ' - 1.0 מ' או כמסומן בתשריט.	7.5 מ'	2 + מרתף.	עד 200 מ"ר עיקרי + עד 50 מ"ר לשרות.	עד 50 מ"ר, ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה.	-	עד 50 מ"ר.	200 מ"ר	40% כולל שטחי שירות	1	500 מ"ר, או כמסומן בתשריט	אזור מגורים חד-משפחתיים
5.0 מ' או כמסומן בתשריט	3.0 מ' - 5.0 מ' או כמסומן בתשריט.	5.0 מ' - 1.0 מ' או כמסומן בתשריט.	7.5 מ' או לפי הקיים	2 + מרתף.	עד 200 מ"ר עיקרי + עד 50 מ"ר לשרות.	עד 50 מ"ר, ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה.	-	עד 50 מ"ר.	200 מ"ר ליחיד	40%	1	כמסומן בתשריט	אזור מגורים מיוחד
5.0 מ' או כמסומן בתשריט	3.0 מ' - 5.0 מ' או כמסומן בתשריט.	5.0 מ' - 1.0 מ' או כמסומן בתשריט.	7.5 מ'	2 + מרתף.	עד 200 מ"ר עיקרי לכל יחיד + עד 50 מ"ר לשרות לכל יחיד	עד 50 מ"ר, ליחיד, ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה.	-	עד 50 מ"ר ליחיד.	200 מ"ר ליחיד	40%	2	650 מ"ר, או כמסומן בתשריט	אזור מגורים דו-משפחתיים
5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	9.5 מ'	2 + קומת שרות תת קרקעית.	45% עיקרי + 25% שירות	15%	-	10%	45%	45%	-	כמסומן בתשריט	אזור מסחרי
6.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	9.5 מ'	2 + קומת שרות תת קרקעית.	100% עיקרי ועוד 35% שירות	15%	-	20%	100%	55%	-	כמסומן בתשריט	אזור שירותים ותעשייה נקיה
5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	9.5 מ'	2 + קומת עמודים ו/או קומת תת-קרקעית	30% עיקרי ועוד 23% שטחי שירות	עד 15% בגבולות תכנית קופת הקרקע.	-	8%	30%	30%	-	כמסומן בתשריט	שטח למבני ציבור
6.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	9.5 מ'	2 + קומת עמודים ו/או קומת תת-קרקעית	20% עיקרי + עד 13% שטחי שרות.	עד 5% בגבולות תכנית קופת הקרקע.	עד 5%	8%	15%	15%	-	כמסומן בתשריט	שכ"צ משולב בשכ"פ
6.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	9.5 מ'	2 + קומת עמודים ו/או קומת תת-קרקעית	10% עיקרי + עד 8% שטחי שרות.	עד 8% בגבולות תכנית קופת הקרקע.	עד 10%	8%	10%	30%	-	כמסומן בתשריט	אזור קיט, נופש וספורט
בהתאם לתכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית											כמסומן בתשריט	שטח ציבורי מתוח	
בהתאם להוראות תמ"א 22.											כמסומן בתשריט	יער פארק נטע אדם קיים	
בהתאם להוראות סעיף 13 לתמ"א 22.											כמסומן בתשריט	חורש	
בהתאם לתכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם להוראות תמ"א 19.											כמסומן בתשריט	בית עלמין	

3.1 הערות ללוח זכויות והוראות הבנייה :

- 3.1.1 שטח מבנה הסככה לחניה ייכלל במניין שטחי השירות.
- 3.1.2 פרט למבנה החנייה, תותר בניית מבני עזר למטרות שירות - רק כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבניין המותרים.
- 3.1.3 גובה מרתף בדירת מגורים יהיה עד 2.20 מ' ולא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור. גבולות המרתף לא יחרגו מקונטור הקומה שמעליו.
- 3.1.4 המפלס הקובע ממנו יימדד גובה הבית, ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.5 במגרש פינתי ייחשבו קווי בנין קדמי - שתי חזיתות המגרש הפונות לרחובות הגובלים ואילו קווי בנין צדדיים - שתי החזיתות הנותרות.
- 3.1.6 קווי הבניין המפורטים באזור מגורים מיוחד, עם בתים קיימים במועד אישור התכנית יחולו על מבנים חדשים וכן על תוספת בנייה בקומת הקרקע. תוספת בנייה בקומה עליונה תוכל להיות בקונטור המבנה הקיים.

פרק 4 : שירותים כלליים

4.1 ניקוז ותיעול:

- 4.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים שבתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח – 1958 על תיקוני ותקנותיו.
- 4.1.2 תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.

4.2 אספקת מים:

- 4.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, איכותית מבחינה כימית ובקטריוולוגית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

4.3 שפכים:

- 4.3.1 כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים, לפי דרישות משרד הבריאות. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

4.4 פסולת ואשפה:

- 4.4.1 יובטחו דרכים לטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 4.4.2 מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת.
- 4.4.3 פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתרי בנייה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בנין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

4.5 תקשורת:

- 4.5.1 בתי המגורים יחוברו לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".
- 4.5.2 מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם הועדה המקומית.

4.6 חשמל:

- 4.6.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות - בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 4.6.2 אסור שיימצאו מתחת לקו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: חצרות של גני ילדים, בתי ספר ומתקני משחק קבועים לילדים ומתקנים לנופש, ספורט ואירועים המכילים קהל רב. כמו כן תיאסר הקמת מבנים מאוכלסים כמו בתי מגורים, מבנים למסחר, מפעלי תעשייה, מבני ציבור, מבני חינוך, מלונות, בתי חולים ובתי הבראה, וכן מבנים המכילים חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם.

4.6.3 מותר שיימצאו מתחת למוליכי קו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: בתי עלמין, מגרשי חנייה, מחסנים פתוחים לאחסון חומרים עד גובה של 3 מטר שאינם מהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם, מבנים בודדים קטנים, נמוכים בגובה עד 4 מטר, שאינם משמשים למגורים ונוכחות אנשים בהם דלילה כגון: סככות, חממות, משתלות, מבנים לחניית מכוניות, מבני שירותים, מבנים לציוד חשמלי, בתי קירור, רפתות, לולים, דירים, מבנים לבעלי חיים, פרדסים מטעים וגנים.

4.6.4 הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:

- א. 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/או הקרוב ביותר של המבנה או המתקן:
- | | |
|---|---------|
| 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 | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ') | 25.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -
- | |
|--|
| מ-3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו, |
| מ-1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו, |
| מ-0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1,000 וולט, |
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.
- ד. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

4.6.5 תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

פרק 5: עיצוב ארפיטקטוני

5.1 צורת הגג:

- 5.1.1 הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה לפי תקן.
- 5.1.2 לא יותר חיפוי הגג ברעפים מסוג כלשהו לרבות רעפי חרס, רעפי בטון ורעפי פלדה. הגבלה זו לא תחול על מבנים שהיו קיימים במועד אישור התכנית.
- 5.1.3 בבתים קיימים יותר שימוש בחומרים דומים לקיים לצורך שיפוץ בלבד. הרחבת מבנים קיימים - תהיה אך ורק בחומרים המותרים בבנייה חדשה.

5.2 חזיתות הבתים:

- 5.2.1 חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן טבעית.
- 5.2.2 צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה.
- 5.2.3 צבע החזיתות יהיה בגוונים של חול לסוגיו. תיאסר צביעת חזיתות בלבן נקי.
- 5.2.4 חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים.
- 5.2.5 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג - מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בניי השכנים.

5.3 דודי שמש:

- 5.3.1 דודי שמש וקולטי השמש ישולבו בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים. בכל מקרה, לא יבלטו הדודים והקולטים מקו הרכס של הבית וימוקמו בצורה מוצנעת.

5.4 חיבורי מערכת תשתית:

- 5.4.1 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', לבתים חדשים יהיו תת-קרקעיים, על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.5 מתקנים משולבים בבניין:

- 5.5.1 בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש, להנחת דעתו של הועדה המקומית.

5.6 גדרות:

- 5.6.1 גדרות ושערים יעוצבו מחומרים בהתאם למפורט בתכנית הבינוי.
- 5.6.2 מפלסי הגדרות וגובהם ביחס למפלסי הפיתוח יפורטו בתכנית הבינוי.

5.7 עצים בוגרים:

- 5.7.1 עצים בעלי ערך נופי מיוחד יוגדרו לשימור בתכנית הבינוי.
- 5.7.2 באזור קיט, נופש וספורט יקיים יוזם התכנית תנאים מיטביים לשמירה על העצים הבוגרים הקיימים. לא תותר עקירת עץ בוגר ללא אישור קקי"ל, אלא אם מדובר במקרה של סכנה בטיחותית ו/או בריאותית.

5.8 סככה לחניה:

- 5.8.1 לא יותר מבנה חנייה מקורה עם גג בטון או גג רעפים.
- 5.8.2 מיקום ועיצוב סככות לחניה ייקבע בתכנית הבינוי.

פרק 6: תנאים להוצאת היתרי בניה

6.1 תכנית בינוי:

- 6.1.1 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל תחום התכנית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. נשוא היתר הבניה ליעוד או יעודי הקרקע, יתוכנן ויבוצע בפועל בהתאם להנחיות והוראות תכנית הבינוי והפיתוח.
- 6.1.2 תכנית הבינוי והפיתוח הנ"ל תכלול בין היתר: קביעת מפלסי פיתוח, פתרונות חנייה, חלוקת שטח הדרכים למסעות, מדרכות וקטעי גינון, נטיעות, גינון ושבילים, סימון קווי בניין במגרשים, מערכות ומתקנים של תשתיות, לוחות חשמל ותקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תאורה, קירות תומכים, גדרות בגבולות המגרשים, סידורי אשפה ועוד.
- 6.1.3 תכנית הבינוי תוכל להיות מפורטת בשלבים לאזורים השונים של התכנית. בהתאם לשלבים אלו יקבע לוח זמנים לפרוק והריסת מבנים, המסומנים בתשריט בקו הקפי מקוטע בצבע אדום.
- 6.1.4 התכנית תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה בקני"מ 1:500, או כפי שיידרש ע"י הועדה המקומית.

6.2 תכנית ביוב:

- 6.2.1 לא יינתנו היתרי בנייה ללא התחברות למערכת ביוב חדשה וביטול השימוש במאגר הקיים.

6.3 פיתוח המגרש:

- 6.3.1 לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.
- 6.3.2 לא יותרו שינויים במפלסי מגרשים למגורים לגובה של יותר מ-1 מ' יחסית לפני המפלס הקובע, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- 6.3.3 קירות, גדרות ומעקות בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

6.4 מבנים להריסה:

- 6.4.1 לא יינתנו היתרי בנייה ללא ביצוע הריסת מבנים המסומנים בתשריט בקו הקפי מקוטע בצבע אדום, במועד שיקבע בתכנית בינוי מאושרת לאותו אזור או לאותו מבנה.

6.5 תחבורה וחניה:

- 6.5.1 תנאי להיתרי בניה באזור תעשייה - הסדרת הצומת עם דרך 411 בתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.
- 6.5.2 לא יינתן היתר בנייה ללא הצגת פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולא פחות משני מקומות חניה בתחום לכל יח"ד.
- 6.5.3 למרות האמור לעיל, במגרשים מסי' 101 עד 139 ייקבע פתרון החנייה במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.6 תשריט חלוקה:

- 6.6.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע למגרשי המגורים עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

6.7 איכות הסביבה:

- 6.7.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכה"ס על הפסקת השימוש בדבקים על בסיס ממיסים אורגניים בתהליך האלימנציה במפעל מגוון.
- 6.7.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה התחברות למערכת ביוב חדשה מאושרת ע"י משרד הבריאות וביטול השימוש במאגר הקיים כ"קולט שפכים".

פרק 7 : הנחיות סביבתיות לאזור שירותים והינשייה נקיון

7.1 שפכים:

- 7.1.1 שפכי אזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב המרכזית ולמתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- 7.1.2 איכות השפכים המוזרמים מכל מפעל אל מערכת הביוב המרכזית, תעמוד באיכות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאי"ס.
- 7.1.3 בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המפעל, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.
- 7.1.4 כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

7.2 ניקוז:

- 7.2.1 תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.

7.3 פסולת ואשפה:

- 7.3.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- 7.3.2 חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.
- 7.3.3 פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתרי בנייה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בנין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

7.4 זיהום אויר:

- 7.4.1 כל פעילות תעשייתית תידרש בהתקנת אמצעים למניעת פליטות לאויר מכל מקור במפעל על מנת לעמוד בדרישות המשרד לאי"ס ובתקנות הקבועות בחוק.
- 7.4.2 יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), למניעת פליטת מזהמים לאויר.

7.5 חומרים מסוכנים:

- 7.5.1 לא תותר פעילות מפעלים הכוללים שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, להוציא מפעל "מגוון".

7.6 רעש:

- 7.6.1 יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש מפעילות המפעלים (תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה, תנועת כלי רכב) לעמידה במפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר) - תש"ן 1990, עבור מבני המגורים הסמוכים.

7.7 מבנה תעשייה רב תכליתי:

- 7.7.1 שפכים - בתכנון התשתיות יוקצו שטחים במגרש להקמת מתקני קדם טיפול, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- 7.7.2 זיהום אויר - יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים במבנה, לרבות בינוי פיר.
- 7.7.3 רעש - יובטחו אפשרויות התקנת אמצעים למניעת רעש מפעילות המפעל.
- 7.7.4 פסולת - יתוכנן אתר לפסולת בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים, כולל מכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

7.8 התרי בנייה:

- 7.8.1 התרי בנייה למבנים בשטח אזור שירותים ותעשייה נקיה יידרשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

חתימות:

אילן איון - אג"כ כל ובונה ערים
רשיון מס' 33422
רח' אסתריצ'בין 58, דניה, חיפה 34987
טל. 04-6345705, פקס. 04-6343673

משמר צנז'
קבוצת סיעלים להתיישבות שתואת בע"מ
שר א.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז