

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0336487

אלונים - לב הקבוץ

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

אישורים

הועדה זנה בתכנית מס' 0336487
בישיבה מס' 7000 מיום 06.17
והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
עפרי יאני אדר' עיזר דורי
מהנדסת תעודת יו"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 0336487
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7579
עמוד 9140 מיום 31.8.17

ויחן לציוח במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת למבני מגורים במרכז הקיבוץ - בהתאם לתכנון בינוי ותשתיות מפורט אשר התבצע בתחומי הישוב הקיים. התכנון כולל התוויית דרכי גישה, ובינוי איזורי המגורים הקיימים בקיבוץ.

התכנית בסמכות ועדה מקומית, מבוססת על תכנית המתאר המאושרת ג/11058.
התכנית כוללת 183 יח"ד, וכן 32 יח"ד קטנות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0336487

1.2 שטח התכנית שטח התכנית

220.198 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 יזרעאלים

קואורדינטה X 213850

קואורדינטה Y 736280

1.5.2 תיאור מקום מרכז הקבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלונים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלונים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12311	מוסדר	חלק	10	2-4, 6-9, 11-12, 14
12312	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
ג/ 11058	שינוי	התויית דרכים, הוספת דרכי גישה למגרשים גובלים, הגדלת שטחים לצרכי ציבור תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11058 ממשיכות לחול	5550	4123	09/07/2006
יז/ מק/ 11058 / 01	כפיפות	קו בניין מתכנית מאושרת יז/מק/ 11058 / 01. כל יתר הוראות תכנית זו יחולו בתחומה.	6047	1418	13/01/2010

הערה לסבלה:

מק/יז/11058 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/יז/11058 ממשיכות לחול. י.פ. תחומה 02/07/14, 6829

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	האריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	12/08/2015	איריס ענבר	07/10/2015		כן
ביוב	מנחה	1: 1250	1	18/11/2015	אריה פולנסקי	01/03/2016	מערכות מים וביוב מתוכננות	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	18/11/2015	אריה פולנסקי	01/03/2016	מערכות מים וביוב קיימות	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	16/07/2015	רן זילברשטיין	13/11/2016	חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1	1	16/07/2015	רן זילברשטיין	13/11/2016	חתכים לאורך כביש 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/10/2016	רן זילברשטיין	14/11/2016	מסלולי תחבורה ציבורית	לא
							בישוב	
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/10/2016	רן זילברשטיין	14/11/2016	תכנית הסדרי תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	19/07/2017	איריס ענבר	20/07/2017		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 אלונים	אלונים	(1)	1	04-9838104	04-9838138	mazkirut@k- alonim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ אלונים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוץ אלונים	אלונים	(1)	1	04-9838104	04-9838138	mazkirut@k- alonim.co.il

(1) כתובת: קבוץ אלונים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami- gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובניין ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	(1)		04-9896017	04-9898920	inbar.iris@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	אמי מתום בע"מ	חיפה	(2)	3	04-8681114	04-8669555	ran@amymet om.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי	31398	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(4)		04-9893231	04-9893502	Arie@palgey -maim.co.il

(1) כתובת: משמר העמק.

(2) כתובת: ת.ד. 4579.

(3) כתובת: ת.ד. 21.

(4) כתובת: יקנעם מושבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תכנון מפורט לב קיבוץ אלונים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת דרכי גישה והארכת דרכים - סעיף 62 א(א) 2

- הגדלת שטחים לצרכי ציבור - סעיף 62 א(א) 3

- שינוי בקוי בניין צידיים ואחורי מ' 5 ל מ' 3 מ' ביעודים מבנים ומוסדות ציבור ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך - סעיף 62 א(א) 4

- קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות - סעיף 62 א(א) 4

- שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי - סעיף 62 א(א) 5

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בהיקף פחות מ 50% - סעיף 62 א(א) 6

- קביעת גודל שטח מגרש ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש - סעיף 62 א(א) 7

- הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות - עבור יחיד קטנות - סעיף 62 א(א) 8



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

220.198

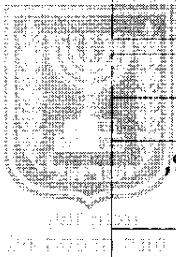
שטח התכנית בדונם



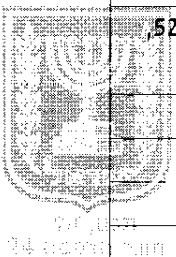
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+32	32		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	19,154	+17,530	36,684		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	183		183		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	51,687	-18,862	32,825		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	163 - 161, 148, 137, 82, 57, 52, 45, 42, 38 - 35, 29, 23, 21, 20, 18, 16
דרך מוצעת	91, 86, 83, 80, 79, 75, 74, 72, 68, 64, 63, 60 - 58, 55 - 53, 51, 50, 17, 14, 12, 11, 159, 147, 135, 129, 125 - 123, 114, 101
דרך משולבת	112, 111, 92, 90, 85, 81, 78 - 76, 71 - 69, 47, 39, 34, 33, 31, 13
מבנים ומוסדות ציבור	150, 128, 120 - 118, 44
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	127, 126, 117 - 115
מגורים א'	9 - 1
שטח פרטי פתוח	166, 165
שטח ציבורי פתוח	156 - 153, 149, 146, 145, 142 - 138, 136, 134 - 130, 122, 99 - 97, 94, 89, 88, 84, 19, 167, 164, 160, 158



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	52, 42, 37, 35, 23, 21, 20, 18, 16, 163 - 161, 148, 137, 82, 57
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	39, 33, 31
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	150, 128, 120, 119, 44
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	127, 116, 115
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	7, 6, 4, 2, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	166, 165
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	145, 141, 134, 99 - 97, 89, 84, 19, 167, 164, 160, 154, 146

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,154.74	16.87
דרך משולבת	10,188.9	4.63
מבני ציבור	17,895.5	8.13
מבני ציבור מיוחד	22,090.7	10.03
מגורים א'	129,218.1	58.68
עסקים	414.2	0.19
שטח פתוח לשימור	1,682.2	0.76
שטח ציבורי פתוח	1,553.9	0.71
סה"כ	220,198.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,275.21	11.93
דרך מוצעת	12,902.54	5.86
דרך משולבת	13,724.57	6.23
מבנים ומוסדות ציבור	41,471.09	18.83
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	17,008.93	7.72
מגורים א'	82,063.92	37.27
שטח פרטי פתוח	1,134.2	0.52
שטח ציבורי פתוח	25,617.77	11.63
סה"כ	220,198.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. כל השימושים תואמים ליעוד מגורים א' בתכנית ג/11058: מבני מגורים: בתים בודדים, דו-משפחתיים, טוריים או מבנים. ב. יותרו שבילים, חניות, עבודות פיתוח, מתקנים הנדסיים ומבנים קיימים בהם מתקיימות פעילויות ציבוריות. ג. דיור זמני / יח"ד קטנות ישולבו בתאי שטח 4, 7, 8 בתכנון בינוי, שטחן המירבי יהיה 55 מ"ר ליחידה ובמסגרת המבנים הקיימים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר חלוקת משנה למגרשים בכפוף לשטח מיזערי למגרש. תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי לביצוע ותשריט פיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש לכל יח"ד האפשריות להקמה - גם במקרה של בנייה בשלבים. במבני מגורים הנמוכים ממפלס הרחוב - תותר העברת קומות ממפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחתיו, ובלבד שמספר קומות בחתך אחד לא יעלה על המצויין בטבלה בפרק (5). במבני מגורים הגבוהים ממפלס הרחוב תאסר בניית חדריים "רטובים" מתחת למפלס הרחוב. מפלס הקומה הנמוכה ביותר הכוללת שירותים ו/או חדריים "רטובים" אחרים יהיה זהה או גבוה ממפלס המדרכה בנקודת מפגשה הנמוכה עם חזית המגרש. תותר הקמת חנייה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת במפלס הרחוב. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר בנויה / קיר תומך. בגבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בעיצוב לפי סעיף 3.3.1 בתכנית מאושרת ג/11058 בגובה מיזערי 60 ס"מ. בחזיתות רחוב גובה מרבי לגדרות אלו 110 ס"מ.
ב	חניה מקומות חנייה לשימושים סחירים יופרדו ממקומות חנייה למגורים - במידת האפשר, וישולבו בתחום המגרש. חנייה מקורה תשולב באחת מקומות המבנה העיקרי ולא תותר כמבנה עזר נפרד.
ג	שימור מבנים לשימור - תכנית הבינוי תפרט רשימה של מבנים שיש להם ערך היסטורי או אחר והם ראויים לשימור. התכנית תקבע את העקרונות לשימורם. שימור צומח טבעי - צומח טבעי, במיוחד עצי אלון ישמרו ככל הניתן. הכל לפי תכנית מאושרת ג/11058.
ד	קווי בנין קו בניין קדמי למגורים בהתאם לרוזטות וכמסומן בתשריט. חדרי מדרגות בלבד יותרו במירווח צידי (קו בניין) מיזערי 2 מ', ללא אפשרות פתיחת חלונות בקירות הבנויים על קו זה אלא בקירות הניצבים להם. קווי בניין מיוחדים מאושרים לפי תכנית מק/ז/01/11058 יישארו ללא שינוי.

4.1	מגורים א'	מבנים קיימים יאושרו בקוי בניין בהתאם למיקומם הנוכחי - סעיף בפרק 6 להלן.
ה	תשתיות	בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים בהתאם לחוק ולנספחים לתכנית.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	א. השימושים תואמים לייעוד מבני ציבור בתכנית ג/11058: לשימוש הציבור הרחב למוסדות, כגון: חינוך, קהילה, רווחה, בריאות, דת, מנהל ומשרדים. ב. יותרו דרכים, שבילים, חניות, עבודות פיתוח, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. צומח טבעי, במיוחד עצי אלון ישמרו ויופחו ככל הניתן.
ב	קווי בנין	יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.
ג	תשתיות	כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.3.1	שימושים	א. השימושים תואמים לייעוד מבני ציבור מיוחד בתכנית ג/11058: מרכז למידה, מנהל ומשרדים, בידור וספורט. ב. דרכים, שבילים, חניות, עבודות פיתוח, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. צומח טבעי, במיוחד עצי אלון ישמרו ויטופחו ככל הניתן.
ב	קווי בנין	יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.
ג	תשתיות	כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.
4.4	שטח ציבורי פתוח	

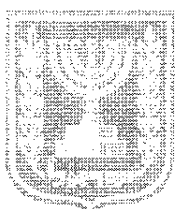
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. השימושים תואמים ליעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית ג/11058: גינון וחורשות לכלל הציבור. ב. מתקני משחק וספורט, מבני שירות קטנים, שבילים, חנייה ומתקנים הנדסיים - באישור הועדה המקומית. ג. תאי שטח מס' 19, 99, 164 בהתאם להוראות ג/11058 - שטח פתוח לשימור ללא בניה - מיועד לשמירה ולטיפוח של השטח הפתוח.
4.4.2	הוראות
א	שימור
ב	קווי בנין
ג	תשתיות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. השימושים תואמים לתכנית מק/ז/02/11058 ולפי יעוד שטח פתוח לשימור לפי תכנית ג/11058. מיועד לשמירה ולטיפוח של השטח הפתוח.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרכים בהתאם לתקנות התעבורה ולתכנית ג/11058: דרכים, חניות ומפרצי חניה לרכב פרטי ולרכב ציבורי, סככות המתנה לרכב ציבורי, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.6.1. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, הקמת מתקני דרך והצבת מתקני אשפה - בכפוף לתכנית פיתוח לדרך.

4.6	דרך מאושרת
	לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרכים בהתאם לתקנות התעבורה ולתכנית ג/11058: דרכים, חניות ומפרצי חניה לרכב פרטי ולרכב ציבורי, סככות המתנה לרכב ציבורי, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.7.1. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, הקמת מתקני דרך והצבת מתקני אשפה - בכפוף לתכנית פיתוח לדרך. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	דרכים בהתאם לתקנות התעבורה ולתכנית ג/11058: דרכים, חניות ומפרצי חניה לרכב פרטי ולרכב ציבורי, סככות המתנה לרכב ציבורי, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.8.1. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, הקמת מתקני דרך והצבת מתקני אשפה - בכפוף לתכנית פיתוח לדרך. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית. בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע

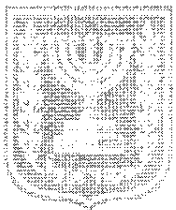
עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.



משרד הביטחון
ההגנה



משרד הביטחון
ההגנה



משרד הביטחון
ההגנה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מגרש	עיקרי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומסדות ציבור	118, 44 - 128, 120, 150	490	70%	10%	80	55	14	3	2	3	3	3	(1)
מבנים ומסדות ציבור לחינוך	115 - 117, 126, 127	490	45%	10%	55	55	14	3	2	3	3	3	(1)
מגורים אישי	9 - 1	235	40%	10%	(2) 50	67	12	3		3	3	3	(1)
שטח ציבורי פתוח		300	200		(3) 200	15	4	1	1	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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוח לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדרי מדרגות : מרקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה - אשר גובהן יהיה מיוערי הנדרש לתיפעול בלבד. בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח - לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
2. קווי בניין : מבנים קיימים יאושרו במיקומם הנוכחי, וחרבתם תתאפשר בתחום קו מתאר של המבנה הקיים. בתכנית בינוי ופיתוח ותכנית חלוקה אשר יוכנו על בסיס תכנית זו לאחר אישורה - ניתן יהיה לקבוע קו בנין מיוחדים כולל קו בנין 0 בין מגרשים - באישור ועדה מקומית.
- קווי בניין מיוחדים מואשרים לפי תכנית מק/ז/11058/01 יישארו ללא שינוי.
- גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבניה לייעודים. קווי בניין לתחנת השנאה ייקבעו בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
3. הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחזין, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
4. גובה בניה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחתך אחד (הן מעל ורן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה). במגרשי מ:זורים נמוכים ממפלס הדרך ובכפוף לשיפוע קרקע טבעית- רשאית הוועדה המקומית לנייד קומות ממפלס הכניסה אל מתחתיו ובלבד שלא יוגדל סך כל מספר הקומות בחתך אחד. במגרשים אלו תותר קומת מסד בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במגרשים הנשענים על דרך קו הבניין הקדמי לפי הרשום בתשריט נאלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח).
- (2) החישוב הוא באחוזים כוללים לתא שטח כולו בכפוף לתכנית 11058/ג. בעת חלוקה למגרשים בתכנית בינוי וחלוקה אשר תכלול תא שטח במלואו, יחושב שטח בנייה בכל מגרש לפי מספר יח"ד באותו

מגרש. גודל יחיד תחושב לפי חלוקת סך כל שטחי הבנייה לתא שטח למספר יחיד בתא שטח זה. יעוד מגורים א' בתכנית זו כולל : 183 יחיד ובנוסף 32 יחיד קטנות (שטח מירבי 55 מ"ר ליחיד).
(3) סה"כ שטחי בניה למתקנים הנדסיים בכל שטחי השצ"פ בתכנית ג/11058 - 200 מ"ר, הקמת מתקני משחק וספורט מותרת ללא הגבלה בשטחים.



6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. עיצוב המבנים יהיה כפוף לסעיף 3.3.1 בתכנית מאושרת ג/11058, ולהשלמה בהוראות אלו - עבור בנייה חדשה. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. הבנייה הקיימת תאושר כפי מצבה הנוכחי. תוספות בנייה יבוצעו ככל הניתן בהתאם להוראות אלו.
2. מערכות טכניות, מסתורים, גדרות יבוצעו בכפוף להוראות סעיף 3.3.1.2 ולנספח פיתוח ונוף בתכנית מאושרת ג/11058.
3. מיקום מערכות טכניות במבנה:
 - 3.1 ככלל, מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי.
 - 3.2 המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
 - 3.3 לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים.
4. דודי מים, קולטי שמש, מעבים וצלחות לוויין:
 - 4.1 דודי מים, קולטי שמש וצלחות לוויין ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב ומורחק ממעקות הגג ההיקפיים.
 - 4.2 דודים ומעבים לא יעמדו חשופים ויוסתרו ע"י מעקה / אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים.
 - 4.3 בגגות שטוחים הדוודים ימוקמו בסמוך לפיר היציאה לגג מחדר המדרגות ו/או במרכז הגג ובכל מקרה יורחקו ממעקה הגג באופן שלא ייראה ממפלס הולך הרגל בהיקף המגרש.
 - 4.5 בגגות משופעים הדוודים ימוקמו בחלל גג הרעפים כחלק מתכנון כולל של הגג והמערכות הטכניות של המבנה.
5. חזית חמישית - חומרי גמר בגגות:
 - 5.1 חומרי גמר לגגות שטוחים יהיו: גינון, ריצוף בגוון בהיר להקטנת עומס החום, חצץ לבן/חלוקי נחל לבנים בשכבה מינימלית של 5 ס"מ, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
 - 5.2 גגות משופעים יחופו בחומרים קשיחים עמידים ובעלי תחזוקה קלה.
 - 5.3 צינור מי גשם יופנה באופן נסתר ישירות לאזורי גינון, בורות החדרה או מערכת הניקוז הציבורית. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- ביעוד מבני ציבור ומבני ציבור לחינוך- הגשת תכנית בינוי בכל תא שטח.
- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית וסימון קוי הבניין בהתאם למפורט בטבלה 5.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו כרצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.
- מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.
- יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. - כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה. - אישור לטיפול בעצים בוגרים בהתאם לחוק ולתקנות. - אישור רשות העתיקות בתחום אתר עתיקות מוכרז. תכנית בינוי : תכנית הבינוי לכל תא שטח / לכל מגרש בתכנית חלוקה, תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול : א. העמדת הביניים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבינוי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים. ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות. ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון : גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים תכנון הפיתוח יכלול תכנית מגוונת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית. תכנית הבינוי תאשר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בניה. בתכנית בינוי/ תכנית פיתוח יעשה מאמץ לייעול השימוש בקרקע וניצול תת הקרקע.	
6.3	עתיקות
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.	
6.4	חניה
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום מגרשי חניה מרוכזים בהיקף בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. שטחי החנייה למגורים וכן חנייה למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך ולשטחים ציבוריים פתוחים יבוצעו ע"י הוועדה המקומית ובכפוף לנספח התנועה לתכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת.	
6.5	היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.	
6.7	תשתיות
בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הרשות המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום שטחים פתוחים. כל קווי השירותים העירוניים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד. - מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית. - ניקוז תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבורית. 15% משטח מגרש למגורים ו- 20% משטח מגרש למבני ציבור יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') אשר שיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים - יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים - יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת -ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן המערכת הכבישים ויובל במובלים סגורים - ביוב תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של אלונים. החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית זו. - חשמל ותקשורת תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים	

תשתיות

6.7

ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון
והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה
המקומית.

חשמל

6.8

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.
ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח.
ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים
המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט
להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי
חשמל.
תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.
כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים
ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-
קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים
קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה.
לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים
להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-
קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים
קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא
במרחקים המפורטים מטה:
1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'
ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'
ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'
ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל
ח. ארון רשת ----- 1 מ'

6.8	חשמל	ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ותי"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.10	פסולת בניין	סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. עודפי העפר במגרשים - תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית. עודפי העפר בפיתוח ציבורי - ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפוננו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6.11	פיקוד העורף	לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד

פיקוד העורף	6.11
העורף.	
שרותי כבאות	6.12
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.	
מבנים קיימים	6.13
1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו תחולנה ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. 2. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית: וועדה מקומית רשאית לאשר בדיעבד (לגיטימציה) מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים: א. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית. ב. המבנים אינם חודרים לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות לפי קווי המתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. ה. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית גדולה מס' ג/11058	
	וכפופה לשלבויות הביצוע שנקבעה בתכנית ג/11058	
7.2 מימוש התכנית		
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.		

ע"כ - ש"מ

אדריכלות בע"מ

תאריך: 26.07.2015



תכנית מפורטת : אלונים - לב הקבוץ

תכנית מס' 254-0336487

נספח : פרוגרמה לשטחי ציבור (לכלל הקיבוץ)

עריכה: אדריכל איריס ענבר, ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ

נתוני אוכלוסיה :

400 יח"ד (קיבולת מירבית) - **1,300 נפש** (3.2 נ'יח"ד - הערכה בישובים דומים) - 30 ילד/שנתון.

בנוסף - 100 יח"ד קטנות בחישוב של 150 - 300 נפש בדיור זמני.

ייעוד/שטח	שימוש	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שטח מגרש ליחידה (ד')	מס' מגרשים/יחידות	סה"כ שטח קרקע (ד')
מרכז אזרחי/משולב	מרכז רב-תכליתי הכולל: חדר אוכל קיבוץ/ אולם כינוסים מרכזי, משרדי וועד מקומי (מזכירות והנה"ח, ריכוז משק), משרדים למקצועות חופשיים ומשרדי מכירות, מרכז מסחרי, סדנאות אמנים, מרפאות/מרפאה ישובית/מרפאת שיניים/ונווה לבריאות המשפחה, תעסוקה נקייה, שירותי אשנב, שירותי תירות ומבני ציבור קטנים (בקומות קרקע וראשונות)מרכז מיחזור פסולת (משולב במרכז הישוב / בשטח מבני ציבור)	1,000 - 2,500	2.0-3.5	1	2.5
	מרפאה ישובית כולל תחנה לבריאות המשפחה ומרפאת שיניים (משולב בשטחי ציבור במרכז הישוב)	800	1.5	1	
	מסחר/מקבץ חנויות ומרכז (כחלק ממרכז הישוב)	1,000	2	1	
סה"כ	שטח לשימושים משולבים רב-תכליתיים				2.5
חברה, דת וקהילה	חדרי חוגים ומועדון מבוגרים - משולבים במרכז הישוב, כולל שילוב בבי"ס עם אולם רב-תכליתי	600	1.5	1	
	מועדון נוער	120	1	1	1
	בית כנסת ומקוה	300	2.0	1	2
	בית עלמין - במסגרת הישוב לטווח של 20 שנים 1-ד' ל-1,000 נ'	-	1.3	-	1.3
סה"כ	חברה, דת וקהילה	300			4.3
חינוך	מעון יום (עד גיל 3) - אשכול רב גילי-3 כיתות 2.5 שנתונים, קירולת 64 ילד לאשכול. ביקוש - 80% 60 ילד - לכלל הישוב;	460	1.2	1	1.2
	גן ילדים (גילאים 3-6) 3 שנתונים. 90 ילדים לכלל הישוב- 2 מקבצים של גן דו-כיתתי רב-גילי 2 כיתות* 23 ילד כ"א	140	0.5	4	2
	בי"ס יסודי א-ו: 6 שנתונים - 180 ילדים לכלל הישוב, (*1 כיתה/שנתון) 6 כיתות* 30 ילד - (**מגרש מיזערי לבי"ס-6 ד')	800	0.5 ד' לכיתה	1	6 *
	בי"ס חט"ב + תיכון- 6 שנתונים. 180 ילדים לכלל הישוב - פתוח ישוב בבתי ספר תיכוניים במסגרת מוא"ר	-	-	-	-
סה"כ	חינוך	1,820			9.1

Inbar - Shamir Architecture Ltd

inbar.iris@gmail.com

טל: 04-9896017

פקס: 04-9898920

ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ

קיבוץ משמר העמק מיקוד 19236

ע/ב - שמו

אדריכלות בע"מ



ייעוד/י שטח	שימוש	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שטח מגרש ליחידה (ד')	מס' מגרשים/ יחידות	סה"כ שטח קרקע (ד')
מבנ"צ/ ספורט	מגרש ספורט/ כדורסל/ מגרש משולב - ניתן לשלב עם בריכה ישובית	פתוח/ מקורה	2	1	* 2
	אולם ספורט / רב תכליתי - משולב עם שלוחת מתנ"ס / ב"ס/ בריכה ומגרשים פתוחים	1,000	2	1	* 2
ספורט	בריכה ישובית (אין סף כניסה - בריכה קיימת, מאפשרת גם תיפעול למנויים ושירות לחינוך)	600 (25*16)	6	1	6
סה"כ	ספורט	1,600			
שטח ציבורי פתוח	שטחי משחק לילדים (2.5 מ"ר/נ' עד 3.5 מ"ר/נ') גילאי 6-12 * 2 ד' - רדיוס שירות 400 מ'	-	1.5-2	3	4.6
	שטחי משחק לילדים (1.5 מ"ר/נ') גילאי 0-5 * 0.5 ד' רדיוס שירות 250 מ'	-	0.5-0.7	2	2.0
סה"כ	שטחים פתוחים (5 מ"ר/נ')-	-			6.6



Inbar - Shamir Architecture Ltd

inbar.iris@gmail.com

פקס: 04-9898920

טל: 04-9896017

ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ

קיבוץ משמר העמק מיקוד 19236

מועד הפקדה: 10:05 24/07/2017 - עמוד 26 מתוך 26 - מונה תדפיס הוראות: 24