

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0330779

ג/23256 גילון- תוספת מגרשי מגורים ושטחים ציבוריים

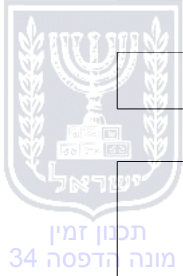
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית **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

בישוב גילון ישנם 473 יח"ד מאושרות בתוכניות מפורטות: 375 מגרשי מגורים בני 1 יח"ד/כ"א + 49 מגרשים בני 2 יח"ד/במגרש.
כמו כן ישנן 27 יח"ד מאושרות אך לא מפורטות, הממוקמות באזור מגורים הכולל שטח מגורים מיוחד ע"פ ג/5357 ומגורים ב' ע"פ ג/במ/127.
קיבולת יח"ד בישוב גילון עפ"י לוח 2 - 500 יח"ד.
תוכנית זו מציעה תכנון מפורט ל 29 יח"ד (הצרחת של 27 יח"ד ורה-תכנון של 2 יח"ד לא רגולריות) כהמשכו הטבעי של שטח בנוי ומאוכלס בצפון הישוב.
בנוסף, התוכנית מייעדת שטחים למבני ציבור המשולבים בשצ"פ, דרכים ושצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23256 גילון- תוספת מגרשי מגורים ושטחים ציבוריים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

205-0330779

מספר התכנית

1,188.215 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי משגב

קואורדינאטה X 222295

קואורדינאטה Y 756688

1.5.2 תיאור מקום

במרכז הישוב גילון- באזור בו מבנים קיימים וזמניים הסמוך למבני ציבור קיימים ולמגורים קיימים ; וכן באזור מגורים צפונית למרכז הישוב- בשטח לא מפותח המוקף בתי מגורים קיימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות : גילון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גילון			

שכונה

במרכז הישוב גילון- בסמוך לרח' ברקת ושוהם וכן במתחם בין רח' אלמוג, אופיר וגרניט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19033	מוסדר	חלק	8-9, 38, 41	13, 36, 39
19034	מוסדר	חלק	5-7, 9-10, 14-16, 18-22, 26-27, 29-32, 35-40, 42-43, 45, 47-48, 50, 55, 58, 62, 66-67, 69, 71-73, 76, 81-82, 86, 88, 91, 93, 95, 98-99	2, 12, 17, 28, 44, 46, 84, 100
19163	מוסדר	חלק	1-2, 4-115, 118	
19164	מוסדר	חלק	1, 3-15, 27-37, 39-40, 42-60, 63-66, 69, 74-78, 80-83, 85-86, 96, 99, 103, 106-115, 117-119, 123-125, 127-128	
21195	מוסדר	חלק	7-73	
21137	מוסדר	כל הגוש	4-95	
21194	מוסדר	כל הגוש	4-100	

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ במ/ 127	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של התכנית ג/ במ/ 127 בתחומה של תכנית זו.	4371	1193	16/01/1996
ג/ 5357	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של התכנית ג/ 5357 בתחומה של תכנית זו.	3575	2989	02/08/1988
ג/ 12575	ללא שינוי		5520	2601	24/04/2006
ג/ 20254	ללא שינוי		6820	6198	18/06/2014
ג/ 6242	החלפה		3874	2368	09/05/1991
ג/ 14442	ללא שינוי		5419	3547	24/07/2005
גנ/ 17756	ללא שינוי		6093	3197	01/06/2010
מש/ מק/ 5357 / 9	ללא שינוי		6756		16/02/2014

הערה לטבלה:

תוכניות מאושרות נוספות:

תרש"צ גילון 2/1204/1 : סוג יחס- שינוי, אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים תאריך 13/07/1999.

תוכנית מס' מש/מק/5357 / 2 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 5724 ע"מ 116 תאריך 09/10/2007.

תוכנית מס' מש/מק/5357 / 3 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 5724 ע"מ 116 תאריך 09/10/2007.

תוכנית מס' מש/מק/5357 / 4 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 5709 ע"מ 4109 תאריך 28/08/2007.

תוכנית מס' מש/מק/5357 / 6 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 5906 ע"מ 1975 תאריך 22/01/2009.

תוכנית מס' מש/מק/5357 / 7 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 6206 ע"מ 2801 תאריך 28/02/2011.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	20	10/12/2018	בניהו טל	09: 09 11/12/2018	חוברת נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	10/12/2018	בניהו טל	09: 06 11/12/2018	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/02/2019	דניאל כהנא	13: 08 12/02/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הימנותא בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707458	02-6707364	avinoamt@kkl.org.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משגב	(1)			04-9990102	04-9990095	vaada@vaa-da-misgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הימנותא בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707458	02-6707364	avinoamt@kkl.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	(1)		42	04-9990321	04-9991321	danny@danka-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	בניהו טל		מידות ומעשי נוף	כפר תבור	מרווה	17	04-6020604		office@middot.co.il
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

(1) כתובת: אזור תעשיה תרדיון, ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

רה תכנון לשטחי מגורים מאושרים והקצאת שטחי ציבור ביישוב גילון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט של 27 יח"ד ביישוב גילון הכולל 473 יח"ד מאושרות. (להשלמה ל- 500 יח"ד לפי לוח 2 בתמ"מ 2/9)
2. רה תכנון והסדרת יעודי קרקע. לרבות התווית דרכים והקצאת שב"צ משולב שצ"פ.
3. הגדרת שימושים, זכויות והוראות בניה ביעודים השונים.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 29
שטח ציבורי פתוח	60 - 63
דרך מאושרת	50, 51
דרך מוצעת	52, 53, 57, 58
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	64, 65
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	50
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	4 - 6
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	60
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	50, 51
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	52, 53, 57, 58
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	64, 65
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	1 - 29
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	60 - 63
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,770	0.49
יעודים שתוכנית זו אינה משנה	1,144,500	96.32
מגורים א' לפי ג/5357	2,232	0.19
מגורים ב' לפי ג/במ/127	3,606	0.30
מגורים מיוחד לפי ג/5357	16,467	1.39
שטח חקלאי	15,015	1.26
שטח ציבורי פתוח	625	0.05
סה"כ	1,188,215	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,821.5	0.49
דרך מוצעת	1,718.82	0.14
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,144,522.82	96.32
מגורים א'	11,615.6	0.98

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	4,570.03	0.38
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	19,987.25	1.68
סה"כ	1,188,236.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. ישמש להקמת בתי מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע. 2. תותר בניית מבני שירות כגון חניה מקורה ומחסן. 3. יותרו שימושים נוספים במבנה המגורים למשרדים ותעסוקה של בעלי מקצועות חופשיים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: א. ישמשו לפרנסת הדיירים הגרים ביחידת הדיור. ב. שטח הפעילות העסקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 40 מ"ר ליחיד. ג. היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום. ד. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה כתנאי למתן היתר בניה ימציא המבקש תכנית פיתוח למגרשו בקנ"מ 1:250 לפחות, אשר תכלול: סימון כניסה (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים לתליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב וחומרי ריצוף. כמו כן יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים, הקטרים וההתחברות למערכת הציבורית. התוכנית תכלול גם פירוט הגדר המוצעת במגרש לרבות: פרט אופייני, חומרי גמר, מיקום, גובה ואורך הגדר.
ב	הוראות בינוי 1. במגרשים משופעים ניתן להוסיף קומת מרתף מבלי להגביה את הבנין. המרתף יבנה כולו מתחת למפלס הכניסה/ פני קרקע מתוכננים, ופני תקרתו לא יהיו גבוהים יותר מ 1.2 מטר מפני הקרקע האמורים. על אף האמור לעיל, תותר כניסה אחת חיצונית באחת מפינות המרתף. הגדרת המרתף היא לפי חוק התכנון והבניה. שטח המרתף יהיה כולו מתחת להיטל המבנה, ושטחו יחושב כחלק מהשטחים העיקריים. 2. הקמת מתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתוכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. 3. תותר הקמת פרגולות עד קו אפס ובתנאי הסכמת השכנים הגובלים. 4. מבנה החניה המקורה יותר לבניה בקו בניה קדמי וצידי 0.00 מ', בתנאי שלא יהיו פתחים בחזית צידית. השערים של החניה לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים משותפים, אלא אם יבנה המבנה בנסיגה מגבול המגרש. 5. תותר בניית מחסן במרווח צידי ואחורי עד קו אפס, בתנאי שלא יהיו פתחים בכיוונים אלו, וכן בתנאי הסכמת השכנים. במגרשים הנמצאים מתחת לדרך תותר בניית מחסן מתחת למשטח

4.1

מגורים א'

החניה.

6. תותר בניית קומת מסד מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין. לא תותר בניית קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית, במסגרת הבניה המותרת. תותר בניית מסדים לצורך התאמת הבנין לשיפוע הקרקע הטבעית. תהיה חובה לסגירת קומת המסד מכל צידה בקירות בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח, למעט פתחים הנחוצים למטרת גישה לתשתיות. גובה המסד מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1.70 מטר.

4.2

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

א. ישמש להקמת מבני ציבור בשילוב שטחי ציבור פתוחים כגון מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, מוסדות קהילתיים ומועדונים לילדים, נוער ומבוגרים, מבני טרנספורמציה או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית.

ב. ישמש לגינות נוי, גנים ומגרשי משחקים על מתקניהם, פרגולות להצללה, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה. יותר מעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים.

ג. לא יותרו מבנים טכניים מלבד חדר טרנספורמציה בשטח מקסימלי של 35 מ"ר המשולב במתחם בתכנון יועץ נופי.

ד. תותר העברת תשתיות ציבוריות לביוב וכן גישה לתחזוקת תשתיות הביוב ע"י תאגיד המים והביוב של משגב. כל זאת בתנאי טיפול נופי ושיקום האזורים שנפגעו בעקבות ביצוע הנחת התשתית או תחזוקתה.

4.2.2

הוראות

תנאים למתן היתרי בניה

א

תנאי להוצאת היתר עבור מוסדות הציבור הינו אישור הרשות המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו. התוכנית תוגש בקני"מ 1:250 לפחות, ותכלול פירוט המבנים ושימושים, העמדת המבנים, גבהים, מפלסים, הסדרי כניסה ויציאה, תכנון תנועה וחניה ע"פ החוק, הסדרי פריקה וטעינה, הגדרת שטחים פתוחים, שבילי הולכי רגל, פיתוח גנני, גדרות, קירות תומכים וחומרי גמר. תוכנית הבינוי והפיתוח תתייחס גם לשילוב הפיתוח המוצע בסביבה הקיימת או המתוכננת, ותכלול חתכים מאפיינים וחתכים להבהרת אופי הבינוי המוצע.

ב

חלוקה לתאי שטח

תותר חלוקת משנה לפי גודל מגרש מינימאלי, ובתנאי הבטחת גישה לכל המגרשים בחלוקת המשנה.

ג

בינוי ו/או פיתוח

המיקום הסופי של תחנת הטרנספורמציה וכן תוואי התשתיות התת קרקעיות לביוב ולמים ואופן הגישה אליהן, יקבעו בתאום עם מתכנן הנוף.

ד

הוראות בינוי

1. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור הועדה המקומית.

2. הקמת מתקנים טכניים על הגג (דודי שמש, קולטים וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתוכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
המסגרת השונים. 3. לא תותר בניית קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית, במסגרת הבניה המותרת. תותר בניית מסדים לצורך התאמת הבנין לשיפוע הקרקע הטבעית. תהיה חובה לסגירת קומת המסד מכל צידה בקירות בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח, למעט פתחים הנחוצים למטרת גישה לתשתיות. גובה המסד מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1.70 מטר.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. ישמש לגינות נוי, גנים ומגרשי משחקים על מתקניהם, פרגולות להצללה, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה. יותר מעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים. ב. לא יותרו מבנים טכניים מלבד חדר טרנספורמציה בשטח מקסימלי של 35 מ"ר המשולב בשצ"פ ע"פ הנספח הנופי. ג. תותר העברת תשתיות ציבוריות לביוב וכן גישה לתחזוקת תשתיות הביוב ע"י תאגיד המים והביוב של משגב. כל זאת בתנאי טיפול נופי ושיקום האזורים שנפגעו בעקבות ביצוע הנחת התשתית או תחזוקתה.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח המיקום הסופי של תחנת הטרנספורמציה וכן תוואי התשתיות התת קרקעיות לביוב ולמים ואופן הגישה אליהן, יקבעו בתאום עם מתכנן הנוף.	א
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומתקני תשתיות תת קרקעיים, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
הוראות	4.4.2
דרכים תותר הפעלת תוכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית, לא תותר כל בניה מלבד מתקני דרך.	א
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומתקני תשתיות תת קרקעיים, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
הוראות	4.5.2
דרכים תותר הפעלת תוכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית, לא תותר כל בניה מלבד מתקני דרך.	א
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.6
שימושים	4.6.1

4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	כל שימוש ע"פ תוכנית מאושרת החלה במקום.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
גודל מגרש מזערי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים א'	1 - 29	400	50 (1)	10%	(2)	(3)	240		40	1	2.5	8.5 (4)	2 (5)	3 (6)	3 (6)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	40	800	35%	5%	(7)	(7)		40 (8)	30			8.5 (9)	2 (5)	5	5
שטח ציבורי פתוח	60, 61		35 (10)				35					3	1	0 (11)	0 (11)



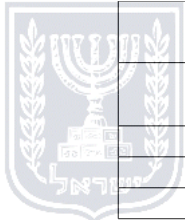
תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי
4 (6)	3 (6)	מגורים א'	1 - 29	
5	5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	40	
11 (11)	11 (11)	שטח ציבורי פתוח	60, 61	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו משרדים ותעסוקה של בעלי מקצועות חופשיים הגרים במבנה המגורים בהיקף של עד 40 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים המותרים, בהתאם לסעיף 4.1.1.
- (2) במגרשים משופעים תותר קומת מרתף וקומת מסד לפי ההוראות בסעיף 4.1. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (3) במגרשים יורדים תותר הקמת מחסן בחלל שמתחת לחניה בנויה לפי הוראות 4.1. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (4) ניתן לקבוע, מסיבות תכנוניות ועיצוביות, כי הכניסה הקובעת תהיה בגובה הרצפה של קומה א'- ובמקרה זה גובה המבנה יהיה 5.5 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (5) מספר הקומות המרבי בבנין הינו 2 קומות בכל חתך אנכי במבנה.
- (6) תותר בניית פרגולה עד קו בנין אפס, יותר קו בנין קדמי וצידי אפס לקירוי חניה וכן למחסנים תחת החניה במגרשים יורדים, יותר קו בנין אחורי וצידי אפס למחסן, בהתאם לסעיף 4.1.
- (7) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (8) לפחות 30% משטח המתחם יהיה בשימושים המוצעים בתכנית ביעוד שצ"פ.
- (9) ניתן לקבוע, מסיבות תכנוניות ועיצוביות, כי הכניסה הקובעת תהיה בגובה הרצפה של קומה א'- ובמקרה זה גובה המבנה יהיה 5.0 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (10) לחדר טרנספורמציה בלבד.
- (11) המרחק בין חדר הטרפו לגבול מגרש מגורים לא יקטן מ- 5 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. מתן היתר בניה יותנה באישור בקשה להיתר לעבודות עפר ותשתיות ציבוריות. הבקשה להיתר לעבודות עפר ותשתיות ציבוריות תכלול תוכנית פיתוח המפרטת את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה הכניסות, מפלסי 0.00 של המבנים, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, תוואי קירות תומכים ופירוט חומרי הגמר, מסלעות וגובהן, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, חתכים אופייניים בקירות ובפיתוח, גינון ונטיעות בשטחים פתוחים ולאורך הכבישים, כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התוכנית סימון של מערכות חשמל, תאורה, מים, תקשורת וביוב תת קרקעיות ועיליות מתוכננות, מיקום מתקני אשפה ופילרים, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התוכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן פירוט עבודות עפר: תחומי עבודה, חפירה ומילוי, וכן ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח.

6.2

הנחיות מיוחדות

ככל שיאושרו הנחיות מרחביות לשכונה/ ישוב/ מרחב תהיינה תקפות על שטח התוכנית.

6.3

חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ב. במידה ויבוקשו שימושים נוספים (בנוסף למגורים) במגרש, יש להראות פתרונות חניה נוספים בתחום המגרש המתחייבים מכך, בהתאם לתקן.

6.4

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
(א) קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
(ב) קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
(ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
(ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
(ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מטר מציר הקו
(ו) קו מתח על/עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו



6.4	חשמל
	ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ח) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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. תאורה: קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. ניקוז: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2. מגרשי המגורים ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. ג. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



6.6	ניהול מי נגר
	א. מי הנגר העילי יועבר מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני

6.6

ניהול מי נגר

החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.8

פסולת בניין

סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולכלים לאצירת פסולת מוצקה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש/ בעל ההיתר לפינוי פסולת הבנייה וינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.9

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10

פיתוח סביבתי

א. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, כולל התקנת מיתקנים ופיתוח מגרשי משחקים לילדים, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המועצה המקומית.
ב. תכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף מורשה.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12

הוראות פיתוח

1. חומרי גמר קירות תומכים בחזית המגרשים יהיה אבן טבעית. יותר שילוב של גדר אבן טבעית עם גדר מתכת ו/או כל חומר קל אחר אשר יתואם עם הישוב והועדה המקומית.
2. גובה הגדר לא יעלה על 1.60 מטר מדוד מפני הקרקע המתוכננים. במקרה שהגדר היא תוספת לקיר תומך אין לעלות בגובה המצטבר של הקיר התומך בצירוף הגדר על 3.0 מטר מבלי לדרג את הקיר.
3. במגרשי מגורים אשר גובלים בשצ"פ ו/או בשטח טבעי ואשר נמצאים במילוי, תבוצע תמיכת המגרש ע"י קיר תומך. בשליש העליון של הפרש הגובה התמוך ניתן לבצע מסלעה מעל הקיר.
4. במגרשי המגורים ובשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - בקירות תומכים תהיה חובת דירוג הקיר מגובה 3.0 מטר ומעלה, עומק הדירוג יהיה 0.80 מטר לפחות.
5. בשצ"פ - בקירות תומכים תהיה חובת דירוג הקיר מגובה 2.0 מטר ומעלה, עומק הדירוג יהיה 1 מטר לפחות.
5. מסלעות יהיו בשיפוע מקסימלי 1:1, תהיה חובת דירוג המסלעה בגובה של 2.5 מטר ומעלה ע"י ערוגה ברוחב של 1.0 מטר לפחות. המסלעות ייבנו מסלעי גיר קשה אשר פניהם הגלויים טבעיים. בכל שורת סלעים יוכנו מרווחים בין הסלעים אשר ישמשו ככסי שתילה.
6. בשצ"פים המדרונות יהיו בשיפוע שפיכה טבעי, ויכוסו בצמחיה משתרעת.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

1. שמירה על עצים בוגרים

1.1. מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים ותשריט עצים בוגרים במעמד מחייב. בנספח ובתשריט מוגדרים עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה.

1.2. ביצוע התכנית או הוצאת היתרי בניה מכוחה לאחר שחלפו 5 שנים ממועד אישור נספח העצים הבוגרים יותנו בעדכון נספח זה ואישורו ע"י פקיד היערות. תאריך מתן אישור פקיד היערות הינו 23 בנובמבר 2017.

1.3. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות לשימור עצים אלה.

1.4. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד לשימור לסיווג העתקה או כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור.

1.5. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד להעתקה לסיווג כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים להעתקה.

1.6. סך השינויים בסיווגם של עצים המופיעים בנספח העצים כאמור לא יעלה על 10%.

1.7. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1.7.1. עצים לשימור ישולבו בתכנון ויסומנו בבקשות להיתר בניה.

1.7.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיקף צמרת העץ. הקטנת קו בניין זה תותנה בהכנת מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים בוגרים של משרד החקלאות, וקבלת אישור מפקיד היערות.

1.7.3. יש לסמן עצים לשימור בסימון בולט.

1.7.4. על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשיח.

1.7.5. מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו בהתחשבות בעצים המיועדים לשימור.

1.7.6. בבקשה להיתר בניה יש לפרט את האמצעים לשמירה על עצים בוגרים כולל סימון וגידור, הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב.

1.8. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

1.8.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.

1.8.2. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.

1.8.3. בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים המועתקים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.

1.9. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לכריתה:

1.9.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.

1.9.2. בקשה לרישיון כריתה תכלול התחייבות לנטיעות חלופיות בהתאם לערכם של העצים כפי שנקבע בסקר העצים או ע"י פקיד היערות.

1.9.3. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ואישור מראש ע"י פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.

1.9.4. ינטעו עצים בריאים בגודל 8 לפחות ובהתאם להנחיות לנטיעה חלופית של משרד



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.13

שמירה על עצים בוגרים

החקלאות.

6.14

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.

6.16

איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בינה הינו אישור תשריט חלוקה כחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק הת"ב.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה מיום אישורה.