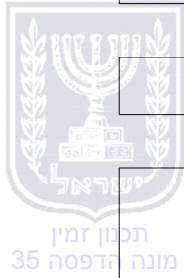


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0510503

חלוקה למגרשים, שצ"פים וחניונים ע"י איחוד וחלוקה - קיבוץ גניגר



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

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 באה להסדיר יעודי קרקע (בעיקר שבילים) בהתאם לתכנית שיוך דירות שאושרה ע"י הנהלת הקיבוץ והחברים ועל מנת ליצור בסיס סטוטוטורי לאישור תשריט חלוקה לנושא זה.  
כמו כן תכנית זו מסדירה מס' יח"ד מאושר עפ"י הקיים כולל בתים משותפים קיימים (תוספת 8 יח"ד) וכן מגרש נוסף (יח"ד אחת) בשטח המאושר למגורים תוך חלוקת שטח הבניה באופן שוויוני בין כל החברים ולפי 158 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה למגרשים, שצ"פים וחניונים ע"י איחוד וחלוקה-  
קיבוץ גניגר

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0510503

שטח התכנית 1.2  
174.020 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1), (5), 62 א (א) (1) (6)

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

224280 קואורדינאטה X

729949 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ גניגר- המחנה הוותיק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גניגר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גניגר			

שכונה גניגר-שטח המחנה הוותיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17197	מוסדר	חלק		11, 15-19, 28

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 17115	1 - 36, 40 - 69, 75 - 78, 84, 109, 111 - 114, 115 - 136, 137 - 144, 145 - 147, 148 - 151, 152 - 155, 156 - 170, 176, 189 - 191, 200 - 202, 205, 210, 228 - 231, 240, 245 - 250, 251 - 255, 256 - 260, 261 - 270, 282 - 300

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
31/08/2005	4008	5432	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12279.	החלפה	ג/ 12279
21/10/2010	489	6147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17115 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17115
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/17304.	החלפה	ג/ 17304
26/11/2006		5599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 3/ 01. הוראות תכנית יז/ מק/ 3/ 01 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 3/ 01
28/05/2008	3274	5813	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 3/ 02. הוראות תכנית יז/ מק/ 3/ 02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 3/ 02

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית יז/מק/3/03 המאושרת.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלה 5.1	01/05/2018	איתי זהבי	26/04/2017	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח חניות והסדרי תנועה	27/11/2017	יעל רוזנפלד	30/10/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח לפי תמ"א 35	25/04/2017	איתי זהבי	25/04/2017	1	1: 1000	מנחה	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	13/12/2017	איתי זהבי	23/02/2017	1	1: 1000	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			אגודה חקלאית שיתופית- קיבוץ גניגר	גניגר	(1)		04-6549392	04-6549156	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גניגר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558211	
חוכר				אגודה חקלאית שיתופית- קיבוץ גניגר	גניגר	(1)		04-6549392	04-6549156	

(1) כתובת: קיבוץ גניגר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי		04-6456678		Itay@zehavy.com



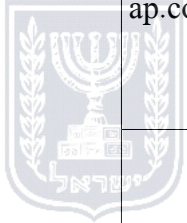
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו וש"ית מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
יועצת תחבורה	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד		ר. יעל הנדסה בעמ	מגדל העמק	(1)		04-6041720	04-6041721	

(1) כתובת: ת.ד 73 מפעלי העמק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

חלוקה למגרשים, שצ"פים וחניונים ותוספת 9 יח"ד- קיבוץ גניגר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרשים, שצ"פים וחניונים, והגדלת שטחי ציבור (שבילים, שצ"פ וחניות). בהתאם לסעיף 62א(א)1 ובהתאם לסעיף 62א(א)5.
2. שינויים בקווי בניין בהתאם לתשריט ולמבנים קיימים. בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. תוספת 9 יח"ד ללא שינוי סך זכויות הבנייה המאושרות (2 יח"ד במתחם 2, 6 יח"ד במתחם 4 לבתים משותפים, ו-1 באזור מגורים א-3 תא שטח 1013). בהתאם לסעיף 62א(א)8.
4. חלוקת סל זכויות הבנייה בהתאם למס' יח"ד שנוצר לפי 188 מ"ר שטח עיקרי ו-47 מ"ר שטחי שרות לדירה בהתאם לסעיף 62א(א)6. (ראה טבלה 5.1).
5. שינוי גודל מגרש מינימלי (לתאי שטח מס' 184B,184C,186A,187B) מ-300 מ"ר ל-200 מ"ר. בהתאם לסעיף 62א(א)7.
6. הוספת שימושים לצרכי ציבור ביעוד שצ"פ. בהתאם לסעיף 62א(א)6.
7. מתן הוראות והנחיות בניה בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	451, 441 - 434, 430
דרך מוצעת	465, 433 - 431, 429 - 427
דרך משולבת	464 - 452
חניון	640 - 629, 627 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	506 - 503
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	194 - 191, 189
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	502, 501
מגורים	1013 - 1007



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

תאי שטח	יעוד
38A, 38B, 39A, 39B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 46A, 46B, 47A, 47B, 48A, 48B, 50A, 51A, 51B, 52A, 52B, 60A, 60B, 128, 144, 145, 146A, 146B, 147A, 147B, 148A, 148B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 156A, 156B, 161A, 161B, 162A, 162B, 164A, 164B, 166A, 166B, 167A, 167B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 182A, 182B, 182C, 183A, 183B, 183C, 184A, 184B, 184C, 185A, 185B, 186A, 186B, 187A, 187B, 188A, 188B, 206A, 206B, 206C, 206D, 207A, 207B, 208A, 208B, 209A, 209B, 209C, 210A, 210B, 211A, 211B, 211C, 219A, 219B, 220A, 220B, 220C, 220D, 221A, 221B, 221C, 222A, 222B, 223A, 223B, 223C, 235A, 235B, 235C, 236A, 236B, 238A, 238B, 238C, 239A, 239B, 239C, 240A, 240B, 247A, 247B, 248A, 248B, 249A, 249B, 250A, 250B, 251A, 251B, 252A, 252B, 253A, 253B, 254A, 254B, 1001 - 1006	מגורים א'
2004	ספורט ונופש
426 - 401, 376 - 374, 372, 371, 369 - 365, 363 - 342, 339 - 301	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
435	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
464, 458 - 456	דרך משולבת	דרך / מסילה לביטול
193	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	דרך / מסילה לביטול
45A, 46A, 46B, 147A, 147B, 148A, 148B, 156A, 156B, 183C, 185B, 186A, 186B, 188A, 188B, 206A, 206B, 206C	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
423, 411, 409, 368, 346, 345, 342	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
438	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
460, 459	דרך משולבת	הנחיות מיוחדות
626 - 622	חניון	הנחיות מיוחדות
145, 144	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
413	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
457	דרך משולבת	מבנה להריסה
635	חניון	מבנה להריסה
189	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנה להריסה
451, 438 - 434, 430	דרך מאושרת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
465, 432, 431, 427	דרך מוצעת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
464, 463, 459 - 457, 455 - 452	דרך משולבת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
640 - 632, 629, 626, 613 - 601	חניון	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
506 - 504	מבנים ומוסדות ציבור	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
194 - 191, 189	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
502, 501	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1013 - 1007	מגורים	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	38A, 38B, 39A, 39B, 41A, 42A, 42B, 52A, 52B, 128, 144, 167A, 167B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 182A, 182B, 182C, 183A, 183B, 183C, 184A, 184B, 184C, 185A, 185B, 186A, 186B, 187A, 187B, 188A, 188B, 209A, 209B, 209C, 210A, 210B, 211A, 211B, 211C, 219A, 219B, 220A, 220B, 220C, 220D, 221A, 221B, 221C, 222A, 222B, 223A, 223B, 223C, 239A, 239B, 239C, 240A, 240B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	2004
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	301 - 317, 319 - 323, 325 - 328, 353 - 357, 359, 363, 365, 375, 401 - 411, 418, 420, 421, 425

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

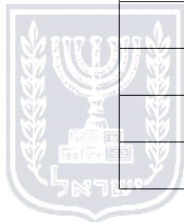
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25,147	14.45
דרך משולבת	18,281.32	10.51
חניון	4,721.88	2.71
מבנים ומוסדות ציבור	8,396.09	4.83
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	17,666.98	10.15
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2,541.3	1.46
מגורים א'2 ( קיים)	79,142.9	45.48
מגורים א'3	3,985.5	2.29
ספורט ונופש	8,218.67	4.72
שטח ציבורי פתוח	5,918.49	3.40
<b>סה"כ</b>	<b>174,020.13</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24,643.57	14.16
דרך מוצעת	866.23	0.50
דרך משולבת	17,903.67	10.29
חניון	7,433.38	4.27
מבנים ומוסדות ציבור	8,399.62	4.83
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	17,719.76	10.18
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2,531.6	1.45

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.62	2,815.19	מגורים
33.74	58,722.56	מגורים א'
4.59	7,988.31	ספורט ונופש
14.36	24,996.25	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>174,020.14</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים. בנוסף יותרו חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידת המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p> <p>השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 50 מ"ר מתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>תכנית למתחם תציג את גבולות המגרשים, שבילים, דרכי גישה וחניות (במידה וצתהינה בתחום המתחם).</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>תכנית הבינוי העקרונית והמנחה תציין את מיקום המבנים, פתרונות החניה (גם אם מחוץ למתחם), שבילים, דרכי גישה, מעבר תשתיות קיימות ומתוכננות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מחסן:</p> <p>עבור כל יח"ד, למעט יח"ד קטנות, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן יותר בקו בניין צידי ואחורי- 0 (לא יותר בחזית קדמית) בהסכמת השכן הגובל בכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה לתחום המגרש.</p> <p>חניה:</p> <p>מיקום מבנה החניה יצויין בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בניין צידי 0- בהסכמת השכן. הניקוז יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן- בין אם חומר קל או קשיח. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' (גג משופע) ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>גדרות:</p> <p>תיחום המגרשים אם וכאשר יוקם אפשר שיעשה ע"י גדר ירוקה- צמחיה או גדר בנויה. גובה הגדר החזיתית הבנויה לא יעלה על 60 ס"מ. במגרשים בהם חזית המגרש משופעת תותר גדר בנויה גבוהה יותר בהתאם לטופוגרפיה בשטח. תיחום בין המגרשים אפשרי לגובה של 1.5 מ'.</p> <p>פינוי בינוי:</p> <p>קטע ממתחם 2 (מגרשים 1001-1006) המיועד לפינוי בינוי למגרשים עפ"י תכנית מק/ז/03/03 בחלקו המזרחי של המתחם בגין התחדשות מגורים- יחוייב בתשריט בינוי הכולל עמידה בקיבולת יח"ד המיועדת ועמידה בהיקף כלל יח"ד בישוב, ובהיקף החניות הנדרשות עפ"י התקן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

4.1	מגורים א'
	<p>הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית וואו אבן לבנה.</p> <p>בין מגרשים שכנים ההפרדה תהיה באמצעות צמחיה ותותקן גדר מתכת בגובה מינימלי של 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.</p> <p>יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.</p> <p>אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.</p> <p>מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות חזותיים.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תאי שטח 144,145 המסומנים ב'הנחיות מיוחדות':</p> <p>שטח זה מיועד להקמת יח"ד קטנות ושטחן אינו עולה על 55 מ"ר והמשמשות לאוכלוסיה זמנית מתחלפת.</p> <p>תאי שטח אלו אינם מיועדים לחלוקה ועל פי הבינוי הקיים. יחידות דיור קטנות אינן מיועדות לשיוך.</p>
4.2	מגורים
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>שטח זה מיועד למגורים חד משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת.</p> <p>יתאפשר קו בניין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים. יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות- הכל בכפוף לתכנית בניו.</p> <p>כמו כן, יותרו קליניקות, משרדים וסדנאות לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שקיבץ הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p> <p>שטח הסדנאות\משרדים\קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות, ובתנאי הבטחת מקומות חניה בהתאם לשימוש.</p> <p>הפעלת השימושים הנ"ל תותר רק לדיירי הבית, לא ניתן להשכיר עסקים אלו.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. חומרי הבניה יהיו באיכות טובה, בעלי קיום ארוך ובעיצוב ארכיטקטוני מגובש. הקירות יטוייחו או יצבעו בצבעים בגווני פסטל ובמבחר מוגדר של צבעים שייקבעו ע"י הועדה המקומית. יותר שימוש מוגבל באבן מקומית לעיצוב פתחים ופרגולות.</p> <p>ב. יותר להקים פרגולה מעץ, מתכת, בטון או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים וואו על המבנה העיקרי. הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים.</p> <p>קו הבנין הקדמי, האחורי והצידי המינימאלי לפרגולות בלבד יהיה 1.5 מטר מגבול המגרש באורך שלא יעלה על 6 מטר בחזית אחת ובאורך שלא יעלה על 4 מטר בכל אחת מהחזיתות במצב של פרגולה בפינת המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. אין לאשר קירוי של פרגולה או סגירה של פרגולה בקירות מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>ג. יותר לקרות את שטח יציאת השירות בכל מגרש בצד אחורי או צידי של המגרש עד מרווח של 1.5 מטר מגבול המגרש. אורך החריגשה בקו הבנין לשם קירוי שטח יציאת השירות עפ"י תכנית זו לא יעלה על 3 מטר לכל המגרש. גובה קירוי שטח יציאת השירות לא יעלה על 2.5 מטר.</p>



## 4.2

## מגורים

2. פיתוח מגרש :

בבקשה להיתר בניה יוצג פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, בתכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ-1.0 מטר יחסית לפני המפלס הקובע התכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. קירות, גדרות ומעקות בגבולות המגרשים יותרו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.

3. תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני :

היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאור ע"י הועדה המקומית, תכנית זו תכלול את הפרטים : מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דודים וקולטי שמש, אנטנות.

4. גגות :

תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/או משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

5. מחסן ביתי :

יותר מבנה אחד בקווי בניין צידי ואחורי- 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית קדמית) או כחלק אינטגרלי מן המבנה.

בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.4 מטר. גג שיפועי לא יעלה על 3 מטר. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.

פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר.

6. חניה :

חניות יוקצו לכל מגרש בתחום המגרש עפ"י תקן.

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. מבנה החניה יהיה בקווי בניין קדמי וצידי- 0 בהסכמת השכן בכתב.

ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש.

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. החניה תעוצב כחלק מעיצוב חזית הרחוב. מבנה החניה הכולל גג משופע, גובהו לא יעלה על 3 מ', גובה פנימי 2.2 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אין לאשר סגירה בקירות של השטח המקורה לחניה.

## הוראות בינוי

ב

1. גבולות המגרשים וגדרות :

קירות בנויים בחזית במגרש הפונה לכביש או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה וידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1.10 מ' ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה.

קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית במגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 1.10 מ'.

א. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

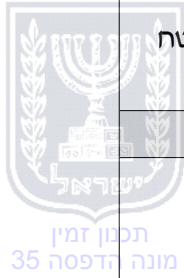
4.2	מגורים
	<p>ב. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהיה באמצעות צמחיה. במידה ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה המינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.50 מ'.</p> <p>ג. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.</p> <p>ד. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.</p> <p>ה. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרות בקירות החזותיים.</p> <p>2. מתקני אשפה :</p> <p>מתקני אשפה יוצבו במפוצים בחזית המגרש, הכל עפ"י תכנית התוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. מתקני חצר :</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :</p> <p>א. משטחים ורחבות- יותר להקים מהחומרים : אבן משתלבת, בטון, טוף, דומיהם ואחרים- לפי בחירה.</p> <p>ב. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו : בריכת נוי, ריהוט גנני, ספסלים.</p> <p>ג. המקנים יהיו במרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ד. המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, אבן או עץ נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.3.1	שימושים
	<p>שטח זה מיועד למבנים שישמשו לשירותים ציבוריים, אישיים ורווחה.</p> <p>יותר להקים : משרדים, אולמות תרבות, קליניקות, שירותי צריכה קמעונאיים, שירותי מזון, הסעדה, שירותים טכניים ושירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, שבילי גישה ושירות וחניה.</p> <p>יותר שימושים למסחר 250 מ"ר נטו מתוך 100 מ"ר נטו המאושר לכל שטח תכנית ג/17115).</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה, חניה, גינון, פיתוח ופתרונות לכל התשתיות.</p> <p>תכנית הבינוי תפריד בין השימושים השונים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>יצוינו העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.</p> <p>החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.</p> <p>תצורך תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:250 של האזור המבוקש לבניה. התכנית תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות</p>



מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.3
חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.	
<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
בשטח זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור, השימושים המותרים: מבנים ומוסדות חינוך, בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות ומבנים לשרות הקהילה, מוסדות רווחה, מוסדות תרבות, קליניקות, שירותי צריכה, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, שטחים פתוחים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, שבילים וחניות.	
הוראות	4.4.2
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. יצוינו העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורך תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:250 של האזור המבוקש לבניה. התכנית תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.	א
<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.	ב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.5
שימושים	4.5.1
בשטח זה יותר להקים מרפאות, חדרי טיפולים, חדרי חולים, חדרי דיור סיעודיים, מחסנים, משרד, חניה, סככות, שטחי גינון ושבילים- ובאישור משרד הבריאות.	
הוראות	4.5.2
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> המבנים יבנו חיצונים מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. יצוינו העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורך תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 או 1:250. התכנית תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.	א

<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.
<b>4.6</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח ספורט ונופש ישמש להקמת מתקני ספורט כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה או מקורה, בריכת ילדים, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. תוכן תכנית בינוי עקרונית \ מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי, יצוינו דרכי גישה, מדרכות ומקומות החניה.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילים, חניות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תשתיות ומתקנים הנדסיים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> עם סיום ביצוע דרך מס' 20, דרך מס' 4 תשונה לדרך חד סטרית, בתיאום עם יועץ התחבורה מטעם הועדה המקומית.
ב	<b>תשתיות</b> כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.
<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת. תותר העברת תשתיות, גינון וחניות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.

<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילים, חניות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תשתיות ומתקנים הנדסיים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> עם סיום ביצוע דרך מס' 20, דרך מס' 4 תשונה לדרך חד סטרית, בתיאום עם יועץ התחבורה מטעם הועדה המקומית.
<b>4.10</b>	<b>חניון</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד לחניית כלי רכב ויותר בו שילוב גינון.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b> כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.
<b>4.11</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד כשטח פתוח, לא מבונה. תותר העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים וביוב, חשמל, תקשורת, התוויית שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מקלטים ומתקן הנדסי.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על שטח זה.
<b>ב</b>	<b>פיתוח סביבתי</b> פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטחי בניה	
															סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	3	12	(3) 151	45	(2) 235	(2) 47	(2) 188	(1) 300	מגרשים המלווים באות, A, B, C, D	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	3	1	3	12	(5) 6	45	(2) 250	(2) 50	(2) 200	(1) 300	- 1001 1006	מגורים	מגורים א'	
3	3	3	3	1	2	8.5	(9) 31	40	(8) 1705	(7) 155	(6) 1550	300	145, 144	דיר מיוחד	מגורים א'	
3	3	3	3	1	2	8.5	(5) 6	40	(2) 250	(2) 50	(2) 200	350	- 1007 1012	מגורים	מגורים	
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	3	12	1	45	235	47	188	350	1013	מגורים	מגורים	
3	3	3	3		2	10		35	2662	133	2529	1200	506 - 503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3		2	10		35	5918	296	5622	800	191, 189 194 -	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
3	3	3	3		2	10		35	1078	54	1024	900	502, 501	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
3	3	3	3		1	3		(10)	(10)	(10)	(10)	7950	2004	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	3	3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3		250				250					שטח ציבורי פתוח	
																		שטח ציבורי פתוח



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

(א) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(ב) גובה המבנים יימדד מפני קרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים.

(ג) במבנים צמודים במגרשים שכנים או משותפים, יותר קו בנין צידי 0- בהסכמת השכן.

(ד) ראה טבלה 5.1. שטח בניה לכל יח"ד באזור מגורים א נקבע לפי סך 37,250 מ"ר מאושר, בהפחתה של 12 מגרשים בעלי זכויות של 250 מ"ר כל אחד, חלקי 146 יח"ד ויעמוד על 235.2 מ"ר בלבד. (שטח עיקרי ושרות).

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) במגרשים בהם בניה קיימת לא מאפשרת מגרש מינימלי של 300 מ"ר יותר מגרש קטן יותר ובתנאי שלא יקטן מ-150 מ"ר.

(2) ליח"ד.

(3) יח"ד אחת למגרש. במגרשים מס' 60A,148A,148B,153A,153B,156A,156B,164A,164B.

(4) או בהתאם לתשריט.

(5) יח"ד אחת למגרש.

(6) לפי 50 מ"ר ליח"ד קטנה.

(7) לפי 5 מ"ר ליח"ד.

(8) לפי 55 מ"ר ליח"ד קטנה.

(9) בהתאם למס' יח"ד קטנות קיימות בפועל בשטח זה.

(10) לכל השטחים לספורט ונופש בתחום תכנית ג/17115 מותר שטח עיקרי 6850 מ"ר ושטח שירות 761 מ"ר.



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה/ פקח התעבורה.
- ד. תשתיות חדשות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לאחר גמר הליך השידוך, הינו שמירה על בטיחות וגישה למגרש וחניה לפי התקן למגרש זה, כולל הרחבת דרכים לפי הצורך. מהנדס הועדה המקומית יודא ביצוע פתרונות לתשתיות למגרש מבקש הבקשה או פתרונות חלופיים לכך.
- ו. לא ינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב אלא לאחר ששפכי הישוב יחווירו בפועל למט"ש מגדל העמק.

**6.2****תשתיות**

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ובכפוף לתכנית הניקוז המאושרת, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז האזורית.
- הדרכים הפנימיות שלאורך צירי הניקוז ישמשו גם לשירות ואחזקה של צירי הניקוז.
3. 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.
4. אשפה:  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.
- מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

**6.3****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. תחנות השנאה:  
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.  
2. בתכנון לאזור ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

6.3	חשמל
	<p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה משנת 2016, או התקנות שתהינה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. זאת למעט מגרשים שאינם נשענים על דרך ציבורית, בהם מתוך החניונים הציבוריים הצמודים למתחם, יוקצו וישויכו מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>







6.6	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית</p>



6.7	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט נמצא התחום אתרי עתיקות 27820/0 "גניגר צפון" י.פ. 4918 עמ' 4741 מיום 11.09.2000 ו-"גניגר" י.פ. 1091 עמ' 1387 מיום 18.05.1964. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליוועליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצ"ב יינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שיקבעו.</p> <p>ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>



6.9	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>

6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>

6.11	גמישות להיתר
	<p>שלב התכנון המפורט לביצוע, ובמידה שהתנאים בשטח יחייבו, ובאישור מהנדס המועצה, ניתן יהיה לבצע דרך משולבת במתכונת של דרך "רגילה" ולהיפך.</p>

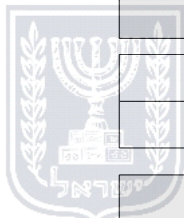




תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.12 פסולת בניין</b>	היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.
<b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b>	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח החלוקה.
<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.
<b>6.15 היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
<b>6.16 שרותי כבאות</b>	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים.

**5.1 טבלת יח"ד לפי מתחמים \ תאי שטח:**

מס' מתחם בתכנית 17115/ג	סה"כ יח"ד למתחם (מאושר)	תוספת יח"ד	מס' יח"ד (מוצע)	שטח מירבי לבניה- מאושר	שטח מירבי לבניה- מוצע	הערות
1	12		12	3000	2822.4	
2	16	2	18	4000	4322.4	יח"ד לפי 250, 12 יח"ד לפי 235.2
3	-	-	-	-	-	
4	17	6	23	4250	5409.6	
5	12		12	3000	2822.4	
6	18		18	4500	4233.6	
7	11		11	2750	2587.2	
8	9		9	2250	2116.8	
9	12		12	3000	2822.4	
10	17		17	4250	3998.4	
11	8		8	2000	1881.6	
12	17		17	4250	3998.4	
<b>סה"כ</b>	<b>149</b>	<b>8</b>	<b>157</b>	<b>37250</b>	<b>37015</b>	
מגורים א'3 (115-116)	6	1	7	1500	1736.7	יח"ד לפי 250, יח"ד 1 לפי 235.2
<b>סה"כ</b>	<b>155</b>	<b>9</b>	<b>164</b>	<b>38750</b>	<b>38750</b>	

זכויות הבניה חולקו בין כל המתחמים לפי 235.2 מ"ר (עיקרי + שירות) לכל יח"ד. סה"כ זכויות בניה בכל המתחמים לא שונה (37250 מ"ר למעט מגרשים 13-18, 1012-1007 שבהם נותרו זכויות הבניה לפי 250 מ"ר (עיקרי + שירות).

