

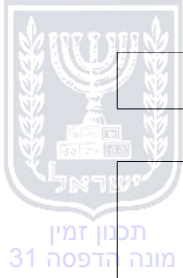
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0699918

חניטה חילופי שטחים ספורט ומגורים

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנון מחדש של אזור המגורים בקיבוץ חניתה, תכנית זו כוללת שני שלבי תכנון:

בשלב הראשון-

התוכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)8: תוספת של 12 יח"ד - מ-8 יח"ד ל-20 יח"ד. וכן מוסיפה זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)17, ואת למתחם קיים שחולק למגרשים לפי תצ"ר.

בשלב השני-

התוכנית עורכת חילוּפי שטחים בין ייעוד ספורט ונופש לייעוד מגורים א' בהתאם לסעיף 62א(א)1.

סה"כ יח"ד לקיבוץ: 291 יח"ד (279 יח"ד לאחר אישור תכנית חנייה הרחבה שלב ב' + תוספת 12 יח"ד בתכנית זו). תוספת יח"ד בתכנית זו אינה חורגת מכמות יחידות הדיור המותרת לקיבוץ לפי תמ"א 35/1-450 יח"ד.

על מנת לאפשר את בינוי השכונה האינטנסיבית במתחם החדש התוכנית מוסיפה את התיקונים הבאים על פי סעיף 62 א (א):

שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4,

שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62 א (א) (א4),

שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)5,

הקלה- שינוי תכנית בייעוד מגורים מ-40% ל-60% בהתאם לסעיף 62א(א)9

ושינוי גודל מגרש מינימאלי, בהתאם לסעיף 62א(א)7, כדי לייצר אפשרות לחלוקת מגרשים בעתיד.

במקביל נערכת בחנייה תוכנית יישובית 201-0752030, זוהי תוכנית רחבה ומקיפה, בסמכות וועדה מחוזית, שכוללת הרחבה של אזור המגורים ורה תכנון של היישוב הוותיק.

התוכנית מטמיעה בתוכה את שטח הבניה הרוויה, והופכת את שטח הספורט אשר על המדרון הדרומי למגורים בבניה מדורגת.

זוהי תוכנית שמועד אישורה יהיה ארוך ממועד תוכנית זו, וכדי שניתן יהיה להתחיל בבניה מיידית ככל הניתן, ולאפשר לקיבוץ לתת מענה בטווח הקרוב לזוגות צעירים ולמשפחות נקלטות, הוחלט לקדם את שטח הבניה הרוויה בתב"ע בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

חניטה חילופי שטחים ספורט ומגורים

201-0699918

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

30.867 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

216150 קואורדינאטה X

776966 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ חנייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: חנייה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18216	מוסדר	חלק		10, 31-32
18217	מוסדר	חלק		19, 21, 26, 29

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
17236 ג/	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
05/01/2006		1146	5478	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13225 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/13225
24/03/2010		2414	6073	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17236 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/17236

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח התנועה והחניה של תכנית ג/17236 תוך התאמתו לשינויים המוצעים בה. כמו כן שטח הספורט כפוף לנספח הנופי של תכנית ג/13225.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך פרוגרמה בהתאם לקבוע בסעיף 1.8 בתמ"א 35	10: 07 17/02/2022	מיכל דור	29/12/2021	11		רקע	עקרונות תכנון
לא	חוברת סקר עצים	13: 02 27/11/2019	הדר רודין	26/11/2019	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 14 04/01/2022	מיכל דור	04/01/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 14 04/01/2022	הדר רודין	04/01/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 38 31/01/2021	מיכל דור	31/01/2021	1	1: 1250	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			חניטה	חניטה	(1)		04-9859676	04-9859680	mazkirut@hanita.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חניטה	חניטה	(1)		04-9859676	04-9859680	mazkirut@hanita.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ חניטה	חניטה	(2)		04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת אדמות בבעלות מדינה.

(1) כתובת: החרמון 2.

(2) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל דור	110828	מיכל דור	כפר תבור	(1)	2			michal@dor-arch.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד תכנון תחבורה	נהריה	(2)	16	04-9924951	04-9924951	medad@012.net.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	הדר רודין	135244	הדר רודין תכנון נוף	געתון	(3)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(4)		04-9909344	04-9909007	tmy@netvision.net.il
מודד	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון	טירת כרמל	(5)	3	04-8580377	04-8580355	savion@hetz-hazafon.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון	106584		שימשית	(6)		04-6021582		mizpetel@netvision.net.il

(1) כתובת: התאנה 2 כפר תבור 15241.

(2) כתובת: שדרות הגעתון.

(3) כתובת: קיבוץ געתון.

(4) כתובת: ד.ג. משגב.

(5) כתובת: ת.ד. 2054.

(6) כתובת: ת.ד. 151.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מחדש ותוספת יח"ד בחלק הצפון-מערבי של קיבוץ חניתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)8: תוספת של 12 יח"ד-מ-8 יח"ד ל-20 יח"ד.
2. תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)17.
3. חילופי שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)1: הצרחה בין ייעוד ספורט ונופש וייעוד מגורים.
4. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
5. שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62 א (א) 4א),
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
7. הקלה- שינוי תכסית בייעוד מגורים מ-40% ל-60% וכן הגדלת צפיפות בהתאם לסעיף 62א(א)9
8. שינוי גודל מגרש מינימאלי, בהתאם לסעיף 62א(א)7, כדי לייצר אפשרות לחלוקת מגרשים בעתיד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12, 13
שטח ציבורי פתוח	20
ספורט ונופש	10, 11
דרך מאושרת	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים א'	12, 13
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,355	53.03
מגורים א'	4,650	15.08
ספורט ונופש	9,467	30.70
שטח ציבורי פתוח	368	1.19
סה"כ	30,840	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,355.02	53.03
מגורים א'	4,650.52	15.08
ספורט ונופש	9,467.27	30.70
שטח ציבורי פתוח	368.31	1.19
סה"כ	30,841.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.1 בתכנית ג/17236 המאושרת:</p> <p>א. בנייני מגורים.</p> <p>ב. שבילים ושטחים מגוננים.</p> <p>ג. חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים, שבילים, חניות, שטחים מגוננים, מתקני גן תכנון זמין מונה הדפסה 31 ומשחק.</p> <p>תחנות שאיבה לביוב לא יותרו במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים.</p> <p>ד. מחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.</p> <p>ליחידות הדיור צמודות הקרקע, תותר הצמדה של גינה פרטית בשטח של עד 30 מ"ר אותה ניתן יהיה לתחם אך ללא גידור בנוי, ניתן יהיה לשתול גדר ירוקה.</p> <p>יותר להקים בתוך בית המגורים ועל חשבון אחוז הבניה העיקרי- סדנא, קליניקה ומשרד למטרות פעילות עסקית ומקצועית לבעלי הבית בלבד. פעילות זו תותר בתוך מבנה המגורים בלבד. השטח לפעילות המותר לפעילות זו לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית ולא יגרום עומסי חניה. שילוט מסחרי ומקומות חניה בעבור פעילות עסקית יוקצו בהתאם לתקן.</p> <p>תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה.</p> <p>חומרי גמר: המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גובהה ועמידים לטווח ארוך.</p> <p>גוון מבנים: יותר שימוש בגוונים טבעיים בלבד. תנאי למתן היתר בניה, אישור גוון המבנה ע"י הישוב.</p> <p>מפלס 0.0 של המגרשים נקבע בתכנית הבינוי המחייבת. תותר סטיה של 50 ס"מ +/- ממפלס זה.</p> <p>מחסן:</p> <p>המחסנים יוקמו בהתאם לתוכנית הבינוי, מחסן אחד לכל יחידת דיור, לא בהכרח בצמידות ליחידה, בשטח של עד 10 מ"ר.</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ' בגג שטוח ועל 2.5 מ' בגג משופע. ניקוז המבנה יהיה לתחום המגרש.</p> <p>חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה ועמידים. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצויינו בבקשה להיתר. יותר מבנה מחסן אחד בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמה בכתב של המגרשים הגובלים.</p> <p>לא יותר להקים מחסן בחזית קדמית של המגרש.</p> <p>גדרות:</p>

<p>מגורים א'</p> <p>לא יותרו גדרות במתחם, אלא לצרכי בטיחות. הגדרות יצויינו בהיתר הבניה כולל חומר גמר.</p> <p>מיכלי דלק וארובות:</p> <p>תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתשלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים. מיכלי הדלק יסומנו ויצויינו במפורש בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. לא תותר הצבת מיכלי דלק בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>קולטי שמש:</p> <p>בגג משופע ישולבו קולטי שמש בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגגות.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי האשפה ירוכזו במקבצים, עם גישה לכביש הראשי, ויפורטו בתוכנית הבינוי הכללית</p>	<p>4.1</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתחמים לא מבונים- במתחמי מגורים לא מבונים תוכן תכנית בינוי למתחם כולו שתכלול את המגרשים המתוכננים, מיקום חניות, מתקני תשתיות, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>גגות</p> <p>1. היתר הבניה יתייחס לפתרון אדריכלי לחזית החמישית - הגג. 2. יותר שימוש בשטח הגג למערכות ובתנאי שיימצא להן פתרון הסתרה מספק. 3. בגגות משופעים ניתן לשלב פאנלים פוטו-וולטאים לכיוון דרום בלבד.</p> <p>מערכות על הגג:</p> <p>המערכות הממוקמות על גג המבנה יוסתרו באמצעות אלמנטים אדריכליים על מנת למנוע את הפגיעה האסתטית, כולל הצגה בהיתר הבניה כיצד מוסתרות מערכות אלו ממפלס הרחוב. גובה המערכות לא יעלה על גובה המסתור, אלא באישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ג</p>
<p>חניה</p> <p>חניות יכולות להיות בתחום המגרש ו/או במקבצי חניות. סימון החניות יהיה בהתאם לתוכנית בינוי עקרונית שתוגש לצורך קבלת היתר בנייה.</p>	<p>ד</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ותשתיות לאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ה</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים: נטיעות, גינון, שדרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מדרגות, שבילים ציבוריים, ריהוט רחוב, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, ומתקני תשתית תת קרקעיות.</p>	

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות 3.1.7 בתכנית ג/13225 המאושרת: שטח למתקני ספורט ונופש, ויכלול: מגרשי טניס, מגרש כדורגל, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניה וכל השירותים והתשתיות הנדרשות לקיום הפעילות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי- הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה מותנה בתוכנית בינוי למתחם כולו שתכלול את הבניינים הקיימים והמוצעים, חניות, שבילים, שטחי גינון מתקני תשתיות, גדרות, חומרי גמר, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. הוראות פיתוח- בהתאם לנספח נופי מחייב מתוכנית ג/13225.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.10.1 בתכנית ג/17236 המאושרת: השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות. חניון / מגרש חניה - מיועד לחניית כלי רכב, כולל גינון תאורה ומעברי תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון, תקשורת, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות. בכל באישור הוועדה המקומית. כל מבנה החודר לתחום הדרך שלא סומן בתשריט להריסה, יהרס בעת ביצוע הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי							
קדמי															
3	0	0	0	0	(6) 2	(5) 9	4.15	(4) 16	60	(3) 2000	(2) 400	(1) 1600	300	12	מגורים א'
3	0	0	0	0	(6) 2	(5) 9	5	(4) 4	60	600	200	400	300	13	מגורים א'
3	3	3	3	3	2	(7) 10			40	50%	10%	40%	1000	11, 10	ספורט ונופש

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית.
- תותר בניה בקו בנין צידי לכיוון אחד בלבד, או אחורי, של 2 מ' במקרה של עצים לשימור בתחום המגרש.
- תותר העברה של שטחים ממפלס מעל לכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ השטח נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 100 מ"ר ליח"ד.
- (2) 25 מ"ר ליח"ד.
- (3) 125 מ"ר ליח"ד.
- (4) תתאפשר הקמה של עד 4 יח"ד בכל מגרש..
- (5) גובה הבניה ימדד ממפלס ה 0.00 של הדרך ממנה נקבעת הכניסה לבנין, 9 מ' עבור גג רעפים, 8 מ' עבור גג שטוח..
- (6) 2 + עליית גג. יותר לבנות מרתפים אשר לא יחשבו במניין קומות הבנין אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שייקבע בהם.
- (7) בתא שטח 10 הגובה המקסימאלי יהיה 4 מ' ממפלס כביש 20 המקסימאלי בתחום הנושק לתא השטח)..

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף
	<p>הנחיות נופיות: בתכנון הצמחייה יש להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי. ברחובות ובשטחים הציבוריים תהיה חשיבה על עצי צל לאורך השבילים והמדרכות. רשימת עצים מוצעים: אלון תבור, אלון מצוי, אדר סורי, מיש גשר הזיו, מילה סורית, מילה ירוקת עד, בוהינה מגוונת, לגרסטמיה הודית וכדומה.</p>
6.2	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. 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.
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות. החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>הפקעות: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ה' סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית. ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל. רישום: לתכנית תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p>

חשמל	6.5
<p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים : 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים : 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו : 5.0 מטר בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') : 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') : 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת : 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד : 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>הנחיות משרד הבריאות בהתאם לתכנית ג/ 13225 המאושרת : יש לחבר את הבניינים המוצעים בשיח התכנית למערכת הביוב המרכזית של הישוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ע"מ להבטיח אחזקה שוטפת נאותה ולאורך זמן של מערכת הביוב הפנימית בישוב, יש לבצע בדיקות שוטפות של הקווים תוך בקרה של המועצה האזורית.</p> <p>1. מבנה מערכת ביוב : מאספי השפכים יעשו מצינורות איכותיים כגון "גבריט" או שווה ערך בטיב, המיוצרים המפוליאטין ושיטת החיבור ביניהם היא באמצעות ריתוך, כך שמתקבל למעשה צינור רציף (ולא צינור רגיל מ PVC עם חיבורי שקע- תקע). שוחות הבקרה יהיו שוחות בטון טרומי חרושתי מיוצרות במפעל מיוחד לאיכות גבוהה, ולמניעת חדירת מי תהום פנימה ודליפת שפכים כלפי חוץ החיבור בין צנורות הביוב והשוחות יעשה באמצעות מחבר גמיש חרושתי עשוי מגומי שיותקן במפעל בתוך פתחים עגולים קדוחים במפעל. מפעלים חיצוניים יהיו מפעלים חרושתיים. השיפוע המינימלי שלפיו יתוכננו מאספי הביוב יהיה 0.8%, כדי למנוע סכנה של זרימה איטית.</p>	



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

2. תפעול ותחזוקה: מערכת הביוב תתוחזק ע"י גורמים מקצועיים של המועצה האזורית, המתמחים בתחזוקה של רשתות הביוב, ומעסיקים צוותים מקצועיים קבועים, עם ציוד מתאים לטיפול שוטף, וטיפול חירום בשעת הצורך.

מדי שנתיים תערך שטיפת מאספים ושוחות ביוב- המאספים והשוחות, הכל בהתאם לאמור במפרט הבינו-משרדי, קטעים שימצאו לא תקינים יוחלפו או יתוקנו מיידית.

הציוד שיוותקן- כגון צנרת, שוחות וכד', יהיו בעלי תו תקן המקובל בשוק התשתיות ההנדסיות. לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה המקומית, והמועצה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם. יותר להעביר קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו בנין בתנאי שאלה יבוצעו בצורה מקצועית שאינה פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקום פחי האשפה יהיה בתחום המגרש או בריכוזי אשפה.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוזי אשפה, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7

ניהול מי נגר

1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחזירים.

2. מי נגר עיליים יועברו בכל תחום התכנית לשטחים הפתוחים לצורכי החדרה והעשרת מי תהום.

3. בשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית תובטח קליטה השהיה והחדרה של מים נגר עיליים.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתוכנית:

לתוכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן סעיף זה בהוראות התוכנית) תכולתם ומעמדם- מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופחתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. (בהמשך לסעיף 2) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות הסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישון העתקה מפקיד היערות האזורי.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישון כריתה מפקיד היערות האזורי.

ב. במסגרת היתרי בנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת קרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

- א. נותני צל סוככנים
- ב. חסכנים במים
- ג. מאוקלמים
- ד. מקומיים
- ה. מהירי גידול

תכונות עצים שיש להמנע מהם :

- א. בעלי מבנה ענפי שביר
 - ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני המחייב טיפול בלתי פוסק
 - ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.
- הערה : סוגי העצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל" משרד החקלאות.

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו (לא כולל שטחי דשא ומשחקים) יוצלל בתוך 5-8 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של היישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך



תכנון זמין
הדפסה 31

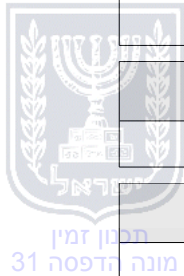


תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חניה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל 5-7 חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עילי יתוכנן כך ש-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור וועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי היישוב:</p> <p>תוכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הבטחון.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ותשתיות לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לביו, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ החוק.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 חוות דעת סביבתית</p> <p>תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד לאיכות הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p>	<p>6.15</p>

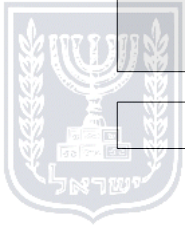


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31