

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0631077

חניטה - שינוי הוראות בינוי

צפון

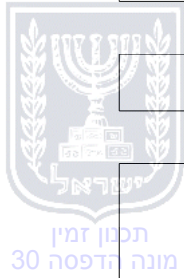
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000930933/310>

דברי הסבר לתכנית

סעיף 6.13 בתכנית ג/21284 המאושרת וסעיף 6.5א בתכנית ג/17236 המאושרת קובעים כי על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה לפי קווי המתאר של הבנין הקיים.

תכנית זו קובעת הנחיות להסדרת מתן היתרי בניה למבנים קיימים מחוץ לקווי הבנין המאושרים :
1. כתום- ניתן להסדיר מתן היתר לבנייה קיימת בקומת הקרקע בלבד. לפי קו המתאר המסומן בכתום (מספרי מגרשים : 282, 335, 345, 367, 391, 404).

2. תכלת- ניתן להסדיר מתן היתר לבנייה קיימת בקומת הקרקע ובנוסף ניתן לאשר מתן היתר לתוספת קומה א'. לפי קו המתאר של קומת הקיימת המסומנת בצבע תכלת (מספרי מגרשים : 288, 339, 341, 391, 404, 411, 440, 441, 447, 572).

3. ירוק- ניתן להסדיר מתן היתר לסככה בלבד הקיימת בקומת הקרקע עפ"י קו המתאר המסומן בירוק (מספרי מגרשים : 326, 408, 440, 442).

4. אדום- ניתן להסדיר מתן היתר לבנייה קיימת בקומת הקרקע וגם לבנייה קיימת בקומה א' עפ"י קו המתאר המסומן בצבע אדום (מספרי מגרשים : 387, 424, 507, 563, 566).

השיקולים לפיהם נקבע ההבדל בין סעיף 1 לסעיף 2 נובעים מהמצב הקיים של המבנים.
סעיף 1 מתייחס למבנים בהם נעשתה חריגה בקומת קרקע בלבד- ואז ניתן יהיה להשאיר חריגה זו אך לא לבנות קומה נוספת. ואילו בסעיף 2 קיימות שתי קומות בבנייה קשיחה ואז ניתן להשאיר בחריגה זו של שתי הקומות. הכוונה בהתייחסות שונה זו, היא רצון לשמור על המצב הקיים ולמנוע צפיפות נוספת ע"י בנייה של שתי קומות במקומות בהן בנויה רק קומה אחת.

תכנית זו עוסקת בהוראות בינוי בלבד וחלה על כל שטח המחנה בחניטה (ללא ההרחבה). התכנית לא משנה ייעודי קרקע ולא משנה זכויות בניה.

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות סעיפים :
62א(5) - שינוי הוראות בדבר בינוי.
62א(4) - קביעה/שינוי בקווי בנין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חניטה - שינוי הוראות בינוי
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	201-0631077
-------------	-------------

שטח התכנית	167.821 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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

חבל אשר

216580

קואורדינאטה X

776979

קואורדינאטה Y

קיבוץ חניטה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: חניטה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חניטה			

שכונה קיבוץ חניטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18217	מוסדר	חלק		19-22, 24-30

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>13225 ג/</u>	החלפה	מחליפה את כל קביעותיה	5478	1146		05/01/2006
<u>17236 ג/</u>	החלפה	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים שלה	6073	2414		24/03/2010
<u>201-0416651</u>	החלפה	מחליפה את כל קביעותיה	9045	8095		16/08/2020
<u>201-0699918</u>	החלפה	מחליפה את כל קביעותיה	11377	6387		28/05/2023
<u>11043 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	5099	3498		04/08/2002
<u>21284 ג/</u>	החלפה	מחליפה את כל קביעותיה	7089	7829		05/08/2015
<u>4212 ג/</u>	החלפה	מחליפה את כל קביעותיה	3409	355		18/12/1986

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1/א/40.
תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/17236.

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				מיכל דור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מיכל דור		תשריט מצב מוצע	לא
מתחמים לזכויות בנייה	מחייב		1	26/11/2023	מיכל דור	11: 22 26/11/2023	טבלת יח"ד לפי מתחמים	כן
סביבה ונוף	מחייב		13	01/04/2004	מיכל דור	16: 09 29/06/2023	נספח נופי	לא
בינוי	מחייב	1: 500	1	01/06/2023	מיכל דור	09: 41 01/06/2023	הנספח מחייב בנושא אופן מימוש תוספת הבניה במבנים קיימים החורגים מקווי הבנין המאושרים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	01/06/2023	מיכל דור	09: 37 01/06/2023		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	(1)		קיבוץ חניטה	.			04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

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
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך		טוך סרגוסי	קרית טבעון	(2)		054-7871493		office@ts-landscape.co.il
מודד	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון	טירת כרמל	(3)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: התאנה 2 כפר תבור 15241.

(2) כתובת: השקדים 1.

(3) כתובת: ת.ד. 2054.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

שינוי הוראות בינוי למתן היתרי בניה לבניה הקיימת מחוץ לקוי הבניין המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בדבר בינוי בהתאם להוראות סעיפים :

62א(5) : קביעת הנחיות בינוי למתן היתרי בניה לבניה קיימת כמסומן בצבעים שונים בנספח הבינוי.

62א (א) (4)- קביעה/שינוי בקווי בנין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

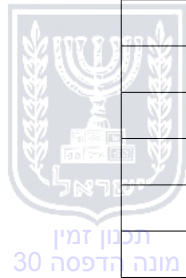
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 100 - 103, 105, 107, 108, 11 - 19, 26, 27, 3 - 7
שטח פרטי פתוח	110 - 114
דרך מאושרת	40 - 47
דרך משולבת	60
שביל	50 - 58
חניון	70 - 86

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	40, 42, 45
גבול מתחם	דרך משולבת	60
גבול מתחם	חניון	71, 76 - 79, 81 - 83, 85, 86
גבול מתחם	מגורים א'	1, 100 - 103, 105, 107, 108, 11 - 19, 26, 27, 3 - 7
גבול מתחם	שביל	50, 53, 55, 58
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	113
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	40, 45, 46
מבנה להריסה 2	חניון	70, 72, 74, 81, 84
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100, 3
מבנה להריסה 2	שביל	58
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	40, 42 - 45, 47
תיחום מתוכנית קודמת	דרך משולבת	60
תיחום מתוכנית קודמת	חניון	73, 82 - 85
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים א'	100 - 103, 105, 107, 108, 15, 6
תיחום מתוכנית קודמת	שביל	56
תיחום מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	110, 113

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45,162	26.91
דרך משולבת	833	0.50
חניון	5,263	3.14
מגורים א	97,395	58.04
שביל	4,090	2.44
שטח פרטי פתוח	15,078	8.99
סה"כ	167,821	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45,162.68	26.91
דרך משולבת	833.58	0.50
חניון	5,263.02	3.14
מגורים א'	97,395.12	58.03
שביל	4,090.08	2.44
שטח פרטי פתוח	15,078.22	8.98
סה"כ	167,822.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.1.1 המאושרת: א. בנייני מגורים. ב. שבילים ושטחים מגוננים. ג. חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים, שבילים, חניות, שטחים מגוננים, מתקני גן ומשחק. תחנות שאיבה לביוב לא יותרו במרחק קטן מ-50 מ' ממבנה מגורים. ד. מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.1.2-א: המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח הארוך. 1. תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ב-2002. תותר בליטה של המצללה עד 40% מקו בניין אל תוך המרווח. 2. יותר לבנות מחסן ביתי כחלק מבית המגורים או כמבנה נפרד בגודל של עד 10 מ"ר. יותר מבנה מחסן אחד בקו בניין צידי ואחורי 0 בהסכמה בכתב של המגרשים הגובלים. לא יותר להקים מחסן בחזית קדמית של המגרש. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 בגג שטוח ועל 2.50 מטר בגג משופע. ניקוז המבנה יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי. חומרי הבנייה יהיו מאיכות גבוהה ועמידים. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר. 3. יותר להקים בתוך בית המגורים ועל חשבון אחוז הבנייה העיקרי-סדנא, קליניקה ומשרד למטרות פעילות עסקית ומקצועים לבעלי הבית בלבד. פעילות זו תותר בתוך מבנה המגורים בלבד. השטח המותר לפעילות זו לא יעלה על 50 מ"ר. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית ולא יגרום עומסי חנייה. שילוט מסחרי ומקומות חנייה בעבור פעילות עסקית יוקצו בהתאם לתקן. 4. חנייה- בכל מגרש תותר הקמת מבנה חנייה מחומרים באיכות גבוהה ועמידים בשטח של עד 15 מ"ר בקו בניין קדמי וצידי 0. ניקוז גג החנייה יהיה בתחום המגרש. גובה גג החנייה יהיה 2.20 מטר בגג שטוח ו-2.50 מטר בגג משופע. פרטי הבינוי וחומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר.
ב	בינוי בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.1.2-ב: 1. 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. 2. יותר להקים גדרות בין המגרשים ולחזית הקדמית. חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הרבים יהיו בהתאם לנספח נופי ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו על 1.20 מטר. גדרות בין מגרשים יהיו בגובה מקסימלי של 1.60 מטר- שטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בצידי המגרשים ובחזיתות האחוריות. הגדרות יצוינו בהיתר הבנייה כוללי חומר גמר. 3. מתקני אשפה- גומחות למיכלי אשפה יסומנו בתחום המגרש ויהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. 4. מיכלי דלק וארובות- תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים. מיכלי הדלק יסומנו ויצוינו במפורש בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לחוקי

4.1

מגורים א'

הבטיחות המקובלים.

ג

קולטי שמש על הגג

בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.1.2-ג

בגג משופע ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג.

בגגות שטוחים ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגגות.

ד

אזורים מיוחדים

הוראות בנושא מבנים לאוכלוסיה זמנית (מתחם 10):

תותר בניית יחידות דיור קטנות לאוכלוסיה זמנית בגודל של עד 55 מ"ר ליחידה.

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

יחידות אלו ישמשו לאוכלוסיות זמניות שהינן חלק מאורח החיים הקיבוצי (כגון: הורים, חיילים,

נערים, חברת נוער, מתנדבים, אולפן וכדומה...). היחידות יהיו שייכות לאגודה השיתופית

החקלאית חניטה ולא יהיו חלק ממספר יחיד הקבע המוקצות לשוב. המבנים הזמניים יהיו

במבנים קיימים.

ה

קווי בנין

הוראות בינוי לחריגות קיימות מקווי בנין:

הוראות הבינוי לבנייה קיימת מחוץ לקווי הבניין המאושרים המסומנים בצבעים שונים בנספח

הבינוי יהיו בהתאם לפירוט הבא:

1. כתום- ניתן להסדיר מתן היתר לבנייה קיימת בקומת הקרקע בלבד. לפי קו המתאר המסומן בכתום.

2. תכלת- ניתן להסדיר מתן היתר לבנייה קיימת בקומת הקרקע ובנוסף ניתן לאשר מתן היתר לתוספת קומה א'. לפי קו המתאר של קומת הקיימת המסומנת בצבע תכלת.

3. ירוק- ניתן להסדיר מתן היתר לסככה בלבד הקיימת בקומת הקרקע עפ"י קו המתאר המסומן בירוק.

4. אדום- ניתן להסדיר מתן היתר לבנייה קיימת בקומת הקרקע וגם לבנייה קיימת בקומה א' עפ"י קו המתאר המסומן בצבע אדום.

בעת הריסת הבית הקיים ובנייתו מחדש, יבנה הבית בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/

17236 ובתכנית ג/21284 כמסומן בתכנית הבינוי של תכנית זו.

ו

מקלטים

בייעוד זה המקלטים הינם מקלטים פרטיים.

4.2

שטח פרטי פתוח

4.2.1

שימושים

בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.14.1 המאושרת:

נועד לגינון חורשות מתקני נופש, מקלטים, העברות תשתיות, מבני תשתיות כגון חדרי

טרנספורמציה, תחנות שאיבה במרחק של 50 מטר לפחות ממבנה מגורים, דרכי ניקוז, דרכים

להולכי רגל וחניות מגוננות.

4.2.2

הוראות

א

בינוי





4.2	שטח פרטי פתוח
	בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.14.2 המאושרת: אסורה כל בנייה בתחום היעוד למעט מבני תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה, תחנות שאיבה, דרכי ניקוז וחניות למעט המפורט להלן. גן ייחודי- 7 תא שטח 112 בתכנית ג/17236 גן הממוקם בסמוך למבני ציבור והמוזיאון. בגן יתאפשר פיתוח שטחי גינון, שבילים להולכי רגל, פינות שהייה ואלמנטים להצללה. מומלץ לשלב אלמנטים פיסולים/ אומנותיים הקשורים לרוח המקום. בכל מקום בו כולל השטח הפרטי הפתוח יער נטע אדם עפ"י תמ"א 22 יחולו הוראות תמ"א 22 על השטח.
ב	מקלטים בייעוד זה המקלטים הינם מקלטים ציבוריים.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים השטח מיועד 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.
4.3.2	הוראות א בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.10.2 המאושרת: אסורה כל בנייה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון ותקשורת, להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות. הכל באישור הועדה המקומית. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הרשות. כל מבנה החודר לתחום הדרך שלא סומן בתשריט להריסה, יהרס בעת ביצוע הדרך.



4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.11.1 המאושרת: השטח מיועד לגישה למגרשים שלאורך הדרך ולרכב חירום ותפעול.
4.4.2	הוראות א בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.11.2 המאושרת: אסורה כל בנייה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון ותקשורת, להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות. הכל באישור הועדה המקומית.

4.5	שביל
4.5.1	שימושים

4.5	שביל
	נועד לשבילים להולכי רגל, מעבר תשתיות, מעבר לרכב חירום, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות מגוננות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי אסורה כל בניה בתחום היעוד למעט ריהוט גן, דרכי ניקוז וחניות מגוננות.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.12.1 המאושרת : מקומות החניה יהיו בתחום המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
4.6.2	הוראות
א	בינוי בהתאם לתוכנית ג/17236 סעיף 4.12.2 המאושרת : הוראות : אסורה כל בניה בתחום הקרקעהמיועדת לדרך מלבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה. יותר להציב עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות, כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז, תיעול מים, טלפון, תקשורת ולבצע נטיעות.



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	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
3	3	3	3		2	8.5	150	40	250			50	200	350		מגורים א' 1, 3 - 7, 11 - 19, 26, 27, 100 - 103, 105, 107
3	3	3	3		2	8.5	5	40	250			50	200	350	מגורים א'	108
3	3	3	3		2	8.5	100	40	3600				36	500 (1)	מגורים א' יחידות קטנות	108
3	3	3	3		1	4			150				150			שטח פרטי 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית.

יותר לבנות מרתפים ועליות גג אשר לא יחושו במנין קומות הבנין אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם.

יותר קו בנין צידי אפס בהסכמת שני השכנים.

גובה הבניה המירבי ימדד ממפלס ה-0.00 של הדרך ממנה נקבעת הכניסה לבנין.

קווי הבניין ליעוד מגורים א' יהיו לפי נספח בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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 לעמוד בהבטיח אחזקה שוטפת נאותה ולאורך זמן של מערכת הביוב הפנימית בישוב, יש לבצע בדיקות שוטפות של הקווים תוך בקרה של המועצה האזורית.

1. מבנה מערכת ביוב: מאספי השפכים יעשו מצנורות איכותיים כגון "גברייט" או שווה ערך בטיב, המיוצרים המפוליאטילן ושטית החיבור ביניהם היא באמצעות ריתוך, כך שמתקבל למעשה צינור רציף (ולא צינור רגיל מ PVC עם חיבור שקע-תקע).

שוחות הבקרה יהיו שוחות בטון טרומי חרושתי מיוצרות במפעל במיוחד לאיכות גבוהה, ולמניעת חדירת מי תהום פנימה ודליפת שפכים כלפי חוץ החיבור בין צינורות הביוב והשוחות יעשה באמצעות מחבר גמיש חרושתי עשוי מגומי שיותקן במפעל בתוך פתחים עגולים קדוחים במפעל. מפלים חיצוניים יהיו מפלים חרושתיים. השיפוע המינימלי שלפיו יתוכננו מאספי הביוב יהיה 0.8% כדי למנוע סכנה של זרימה איטית.

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

מדי שנתיים תערך שטיפת מאספים ושוחות ביוב באמצעות ציוד ללחץ גובה.

מדי שלוש שנים יערך מבחן אטימות לכל מערכת הביוב - המאספים והשוחות, הכל בהתאם לאמור במפרט הבין משרדי, קטעים שימצאו לא תקינים יוחלפו או יתוקנו מיידית.

מדי שש שנים יערך צילום פנימי של מערכת הביוב, קטעים שיימצאו לא תקינים יוחלפו או יתוקנו מיידית.

הציוד שיותקן - כגון צנרת שוחות וכדומה, יהיו בעלי תו תקן המקובל בשוק התשתיות ההנדסיות. לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 הבניין בתנאי שאל היבוצעו 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 התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3

חשמל

סעיף זהה בהתאם לתוכנית ג/21284 המאושרת סעיף 6.7 ולתוכנית ג/17236 המאושרת סעיף 6.4 :

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-

לא יינתן היתר לבניין 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 הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עלם תיילים חשופים- 3.00 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים- 2.00 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו- 5.00 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')- 20.00 מ' מציר הקו

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')- 35 מ' מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1.00 מ'

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד- 3.00 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים, ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

סעיף זה בהתאם לתוכנית ג/21284 המאושרת סעיף 6.9 ולתוכנית ג/17236 המאושרת סעיף 6.4 :
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב', לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל ככל שלא יופקעו כדין.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגורים.

6.6	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.7	תקשורת
	בהתאם לתוכנית ג/21284 המאושרת סעיף 6.12: מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.8	מבנים קיימים
	בהתאם לתוכנית ג/21284 המאושרת, המפנה לתוכנית ג/17236 המאושרת סעיף 6.5 מבנים קיימים הם מבנים הבנויה כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים לפני שנת 1965 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.9	הריסות ופינויים
	מבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו יהרסו המועד ביצוע העבודה המחייבת את הריסתם.
6.10	חלוקה ו/או רישום
	בהתאם לתוכנית ג/21284 המאושרת סעיף 6.15 לא תבוצע על עבודת פיתוח ולא ינתן היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
6.11	ניהול מי נגר
	בהתאם לתוכנית ג/17326 1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים 2. מי נגר עיליים יועברו בכל תחום התוכנית לשטחים הפתוחים לצרכי החדרה והעשרת מי התהום. 3. בשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התוכנית תובטח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עיליים.
6.12	קווי בנין
	בעת הריסת הבית ובנייתו מחדש יבנה הבית בהתאם לקווי הבנין המאושרים בתכנית ג/17236 - ג/21284 והוראת תכנית זו לגבי תבולטנה.
6.13	עתיקות
	בהתאם לתוכנית ג/17236 המאושרת, סעיף 6.10 בשטח עתיקות (במידה וקיים כזה) לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות- תשלח"ח. (על פי תוכנית ג/13225 המאושרת). כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.13

עתיקות

במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו לעתיקות מוכרז.

6.14

סביבה ונוף

תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח ואישור הוועדה הטכנית של המשרד לאיכות הסביבה כי הקרקע נקה מאסבסט פריך.

6.15

שמירה על עצים בוגרים

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

בהתאם לתוכנית ג/17236 המאושרת, סעיף 6.7
תנאי למתן היתר בנייה מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית-15 שנה מיום אישורה
כפוף לשלביות שבתכנית ג/17236



תוכנית 201-0631077 - חניתה - שינוי הוראות בינוי

נספח טבלת יח"ד לפי מתחמים

מתחם	תאי שטח	יח"ד רגילות מצב קיים ומוצע	כמות יחידות קטנות מצב קיים ומוצע
1	1	6	
3	3	7	
4	4	4	
5	3	2	
6	6	16	
7	7	5	
8	101	7	
9	100	10	
10	108	5	100
11	19	3	
12	12	12	
13	13	3	
14	14	4	
15	15	13	
16	16	6	
17	17	7	
18	18	4	
19	19	10	
20	107	14	
21	105	4	
26	26	5	
27	27	4	
30	103	1	
31	102	3	



Pages 1 of 1

אדריכלית מיכל דור
050-4722789
04-3012040 שלוחה 200
ח.פ. 516659760



דור אדריכלים בע"מ
DOR Architects Ltd.

