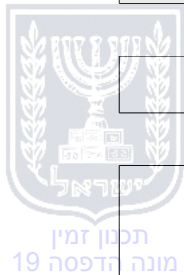


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0932137

ג/18610 - רשפים - שינו הוראות בינוי



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק המעינות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005113580/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה שינוי ועדכון להוראות הבניה לתכנית מתאר מקומית מפורטת ג/18610 (להלן : התכנית) ומציעה ניווד שטחי שירות לא מנוצלים למחסנים. הגדרת מיקום וגודל מחסנים. הגדרת קווי בניין חדשים לפרגולות קדמיות אחוריות וצידייות ותוספת זכויות בניה 50 מ"ר בחלק מהמגרשים על פי פירוט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/18610/1 - רשפים - שינו הוראות בינוי

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

202-0932137

מספר התכנית

95.163 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (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	עמק המעינות
X קואורדינאטה	244772
Y קואורדינאטה	709100

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז הצפון, נפת יזרעאל, מועצה אזורית עמק המעינות, מרחב תכנון מקומי עמק המעינות, קיבוצים רשפים ושלוחות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: רשפים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רשפים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20966	מוסדר	חלק	30-219	

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



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
10/05/2012		3888	6413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18610 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	שינוי	ג/18610



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יזהר קדמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יזהר קדמי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 20 11/04/2021	יזהר קדמי	11/04/2021			רקע	בינוי
לא		20: 20 11/04/2021	יזהר קדמי	11/04/2021		1: 2500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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		ההסתדרות הציונית העולמית	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	04-6055205		annam@wz o.org.il
	פרטי	(1)		אגודת שלפים	רשפים			04-6924014		shlafim.agu da@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רשפים-שלפים 1090500.

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
	עורך ראשי	יזהר קדמי	14792036	יזהר קדמי אדריכלים	שלוחות	שלוחות		04-6924014	04-6924014	yizhark@gm ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור	שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובניה "עמק המעינות"
חזית אחורית	חזית אחורית תחשב החזית הפונה לדרך
חזית קדמית	חזית קדמית של הבית תחשב החזית הפונה לשביל הציבורי
חלקה	שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים ע"פ חלוקה מאושרת או במפת גוש (הכל ע"פ המאוחר יותר) והמהווה יחידת מקרקעין הרשומה ככזאת בלשכת מרשם המקרקעין.
מגורים א'	שטח המיועד למגורים חד משפחתיים.
מגרש	שטח קרקע שגבולותיו מוגדרים בתכנית בנין מאושרת ועליו מותרת הקמת בנין על פי הוראות תכנית זו או תכנית מאושרת אחרת.

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**

תכנית זו משנה את הוראות התכנית ג/18610 לגבי הסעיפים הבאים:

1. מחסנים מיקום וגודל.

2. פרגולות מיקום וגודל.

בנוסף התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה למספר מגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. 62א(א)4 - קביעה (לראשונה) ושינוי קווי בניין.

2. 62א(א)5 - שינויים בהוראות לגבי בנין או עיצוב ארכיטקטוני.

3. 62א(א)17 - תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לתאי שטח 101, 104, 105, 106, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 148, 149, 150, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 241, 242, 245, 247, 248, 250, 251, 252, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 289, 290.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	290 - 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	95,163.22	100
סה"כ	95,163.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	95,168.38	100
סה"כ	95,168.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים חד משפחתיים. ב. משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו ושעיסוקו אינו מהווה מטרה לציבור. ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית. ד. דרכים, חניות ושבילים. ה. מרחבים מוגנים. ו. שטחי גינון.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, לשכונה בשלמותה או חלק ממנה עפ"י שיקול הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, סידורי אשפה ועוד. בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית, תכלול תכנית הפיתוח אמצעים לבנייה ופיתוח בראייה של תכנון בר-קיימא, לרבות אימוץ עקרונות של בנייה ירוקה.</p> <p>2. פרגולות: תותר הצללה (פרגולה) עפ"י תקנות התכנון והבנייה. במרפסות גג תותר הצללה עד 50 מ"ר ליחיד. במפלס הקרקע תותר פרגולה נוספת בתחום המגרש ויוגדר מיקום אפשרי בחזית אחורית/צידיית/קדמית (ראה נספח מצורף). חזית קדמית- קו בנין 1 מ', חזית אחורית- קו בנין 0, חזית צידיית- קו בנין 0 בהסכמת שכן. שטח פרגולה קדמית ואחורית יותר עד 50 מ"ר או רבע משטח המגרש הפנוי. שטח פרגולה צידיית יותר עד 9 מ"ר.</p> <p>3. הגדרת חזית קדמית ואחורית: חזית קדמית של הבית תחשב החזית הפונה לשביל הגישה למגרש. חזית אחורית תחשב החזית הפונה לדרך.</p> <p>4. מיקום המחסן בחזית צידיית עד קו בנין 0. יותר מיקום מחסן עד 6 מ' מגבול מגרש אחורי, ובלבד שישאר מעבר בין איזור החניה לחלק האחורי של הבית ברוחב של לפחות 1 מ' לפחות. לא תותר הקמת מחסן בחזית קדמית, אלא בתוך קווי הבניין המוגדרים. במגרשים פינתיים, יותר מיקום מחסן בחזית צידיית הפונה לדרך עד 6 מ' מקצה החניה של אותו מגרש. ובחזית צידיית הפונה לשצ"פ עד 6 מ' מגבול מגרש אחורי (ראה נספח 2 בנספח הבינוי).</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>תותר יחידת דיור אחת בכל מגרש, ששטחה עד 200 מ"ר לשטח עיקרי, עוד 50 מ"ר לשירות מעל קומת כניסה ועוד 50 מ"ר לשירות בקומת מרתף. שטחי חניה מקורים ייכללו במנין שטחי שירות. על חשבון השטח העיקרי יותרו עד 50 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.</p>
ג	<p>תנאים להכנת תוכנית בינוי</p> <p>תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה: לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לתחום המגרש אשר תכלול בין היתר: העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מפלס 00 של הבית, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, גבהים סופיים של</p>

4.1	מגורים א'
	פיתוח החצר, שיפועי ניקוז וכו'. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, שעון מים, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מספר קומות מירבי: 2 + מרתף + מבואת יציאה לגג.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>לא יותרו גגות עם כיסוי רעפים מכל הסוגים.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תיקבע לפי 2 חניות ליחיד בתחום המגרש. חניות מקורות ימוקמו בתחום קווי הבניין של בית המגורים או 0 מ' מגבול מגרש הפונה לדרך, 0 מ' מגבול השכן. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ'. לא תותר חניה מקורה במבנה שאורכו עולה על 6.5 מ'. לא יותר ניקוז גגות החניות לכיוון דירת השכן. לא יותר קירוי חניות ברעפים.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>תשתיות ציבוריות בתחום השטח למגורים: יותר מעבר תשתיות ניקוז וביוב בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה - זאת רק מאילוצים הנדסיים מיוחדים עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב חזיתות הבתים: חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. יותר גמר עץ או חיפוי עץ בחזית מבנה או בחלק מחזית מבנה בכל המבנים בישוב. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>
ט	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>א. דוודים יותקנו בצורה מוסתרת (ראה נספח 5 בנספח הבינוי). מתקנים סולאריים ומסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ב. תכנית זו קובעת שמסתורים לתליית כביסה יותרו לכל אורך חזית אחורית וצידית. קירות מסתורים למתקני תליית כביסה יוגבלו לגובה 1.50 מ'.</p> <p>ניתן לקרות מסתור לתליית כביסה בהתאם להגבלת הגודל האמור בסעיף פרגולות. יהיה ניתן לנייד שטח זה מסך שטחי השירות הלא מנוצלים.</p> <p>חומר הקירוי יהיה עשוי פנל מבודד, סנטף או כל חומר קל אחר (ללא רעפים).</p>
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>לא תותר הקמת גדר בגבול מגרש, אלא בחלק העורפי של המגרש הגובל בדרך וכן בגבול הצידי של המגרש עד למרחק 6 מטר מגבול רצועת הדרך. במקרה של גדר בנוייה, גובה הגדר לא יעלה על</p>

מגורים א'	4.1
110 ס"מ מפני מפלס הפיתוח הגבוה הגובל בקיר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי		
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	101	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	104	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	105	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	106	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	108	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	111	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	112	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	113	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	114	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	115	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	116	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	117	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	118	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	120	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	121	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	123	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	124	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	125	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	126	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	127	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	129	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	130	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	132	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	133	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	134	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	135	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	137	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	138	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	139	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	140	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	141	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	142	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	143	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	145	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	146	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	148	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	149	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	150	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	226	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	227	מגורים אי'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל-מבנה- הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי		
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	228	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	229	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	230	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	231	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	233	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	234	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	235	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	236	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	237	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	239	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	241	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	242	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	245	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	247	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	248	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	250	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	251	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	252	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	255	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	256	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	258	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	259	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	260	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	261	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	262	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	263	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	264	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	265	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	266	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	267	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	268	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	269	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	270	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	272	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	273	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	274	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	278	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	279	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	280	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	281	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	282	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	283	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	284	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	286	מגורים אי'
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	289	מגורים אי'

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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
												שרות	עיקרי				
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	335	(2) 85	(1) 250	480	290	מגורים אי		
5	5	3	3	1	2	(4) 7.5	2	(3) 1	40	285	(6) 85	(5) 200	480		מגורים אי		

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:

א. ניתן להעביר שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ שטח הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי במצב מאושר 200 מ"ר. שטח עיקרי במצב מוצע 250 מ"ר (200 מ"ר + 50 מ"ר תוספת בתכנית זו). על חשבון השטח העיקרי יותרו עד 50 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
- (2) הנתונים עבור יח"ד אחת: שטח עיקרי: 250 מ"ר; שטח שירות: 85 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה, 30 מ"ר לפרגולה, 12.5 מ"ר לממ"ד, עד 9 מ"ר למחסן, 6 מ"ר לחדר מערכות טכניות ומתקני שירות ועד 9 מ"ר למסתור כביסה מקורה); סה"כ שטחי בנייה: 335 מ"ר.
- (3) 1 יח"ד למגרש.
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח לא כולל מתקנים סולאריים. נקודת התייחסות למדידת גובה במבנה? לפי מפלס קרקע שייקבע בתכניות בינוי ופיתוח באישור וועדה מקומית.
- (5) 200 מ"ר שטח עיקרי בכל המגרשים בתכנית למעט המגרשים להם מפורטת תוספת שטח בטבלה זאת. על חשבון השטח העיקרי יותרו עד 50 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
- (6) הנתונים עבור יח"ד אחת: שטח עיקרי: 200 מ"ר; שטח שירות: 85 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה, 30 מ"ר לפרגולה, 12.5 מ"ר לממ"ד, עד 9 מ"ר למחסן, 6 מ"ר לחדר מערכות טכניות ומתקני שירות ועד 9 מ"ר למסתור כביסה מקורה); סה"כ שטחי בנייה: 285 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כללי: לא יוצא היתר בנייה לבניינים ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי הבתים למערכות תשתיות. התכנית תאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה האזורית.

א. מים:

מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. הידרנטים:

קבלת התחייבות של מבקש היתר הבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי כבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

ג. ניקוז:

1. תנאי להיתרי בנייה - הסדרת מעביר המים בכביש 669 כך שיהיה מסוגל להוליך את ספיקות התכן.

2. האזור שממערב לתוכנית מסומן בתמא/1 כפשט הצפה של התעלה ההיקפית. שטח זה גובל בתחום התוכנית באזור השכונה המשותפת, וחודר לתחום התוכנית של קיבוץ שלוחות. בכל תוכנית בניה שתבוצע בסמוך לשטח ההצפה תתוכנן תעלת הגנה שתמנע כניסת נגר עילי מכיוון שטח ההצפה לכיוון השטח הבנוי. בנוסף, יינתנו הנחיות למפלסי המגרשים הגובלים באופן שקומת הקרקע תהיה גבוהה ב- 70 ס"מ לפחות משטח ההצפה.

3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ובכפוף להוראות תמא/1.

4. תחום התכנית כלול באזור ג' עפ"י תמא/1, ויחולו עליו ההוראות כלהלן:

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני 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.

ד. קידוחים לקביעת מפלסי מי התהום הינם תנאי לבנייה משמרת נגר באזור זה.

ד. ביוב:

1. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה.

2. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.

3. מתן היתרי בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין, ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת



<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.1</p>
<p>פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו או עפ"י תכנית שכוחה בא ממנה, אלא לאחר שיועבר לועדה המקומית ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע העבודות עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיבטיח שאכלוס הבתים יהיה אחרי שיושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת כנ"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה לבית המגורים הראשון יהיה אישור תכנית תשתיות ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.</p> <p>ה. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י איגוד ערים לאיכה"ס והרשות המקומית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. 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>3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל - כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - ארון רשת</p> <p>3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - שנאי על עמוד</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>	

6.2	חשמל
	<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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> <p>4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>-ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ.</p> <p>-ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.</p> <p>-מ בקו מתח גבוה עד 33 קו 5 מ.</p> <p>-בקו מתח גבוה עד 160 קו (עם שדות עד 300 מ" 11 מ.</p> <p>-בקו מתח גבוה עד 400 קו (עם שדות עד 500 מ" 25 מ.</p> <p>הערה: אזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>5. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>-מ - 3 מ מכבלים מתח עליון עד 160 קו.</p> <p>-מ-1 מ מכבלים מתח גבוה עד 33 קו.</p> <p>-מ-0.5 מ מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>6. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.3	<p>תקשורת</p>
	<p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קו קיים עילי יהיה לקו תת-קרקעי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.4

חומרי חפירה ומילוי

תכניות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק יליו באומדנים על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן, ובהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון לנושא זה. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן.

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:

חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה מונה הדפסה 19 תכנון זמין ישראל) ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות:

בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

6.5

בטחון ובטיחות

בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, כהגדרת פיקוד העורף ובהתאם להנחייתו, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתנים לשומרים, תאורה היקפית, ועוד באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות ולזכויות הבנייה המפורטים בתכנית זו.

6.6

מבנים קיימים

מחסנים קיימים ופרגולות קיימות לפני ערב אישור התכנית זו לא ייחשבו כסטייה מהתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו היא חלק קטן מתכנית ג/ 18610 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.