

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0932137

ג/18160 - רשפים - שינו הוראות בינוי

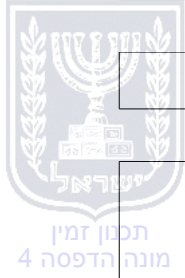
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

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

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. כל זאת מבלי לשנות את סך השטחים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/18160 - רשפים - שינו הוראות בינוי
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	202-0932137
-------------	-------------

שטח התכנית	95.163 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) (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

קואורדינאטה X

244772

קואורדינאטה Y

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**נפה**

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3 /11 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /11 ב. הוראות תכנית תמא/ 3 /11 ב תחולנה על תכנית זו.	5107	3892	29/08/2002
תמא/ 34 /ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 /ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 /ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	התקבל אישור המועצה הארצית ב-16/11/2010 לתכנית ג/18160 ממנה התכנית זו נגזרת	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12500 ממשיכות לחול.	5647	2214	29/03/2007
ג/ 6612	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6612 ממשיכות לחול.	4237	4593	04/08/1994

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18160 ממשיכות לחול.	6605	5193	06/06/2013
משצ/ 52	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 52 ממשיכות לחול.	3828		27/12/1990
משצ/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 53 ממשיכות לחול.	3800		19/09/1990



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				יזהר קדמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יזהר קדמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			05/01/2021	יזהר קדמי	07: 30 05/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		31/12/2020	יזהר קדמי	18: 03 31/12/2020		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			אגודת שלפים	רשפים	(1)		04-6924014		shlafim.aguda@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רשפים-שלפים 1090500.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה.

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@gmail.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 במינס, 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 הינה שינוי ועדכון להוראות הבניה לתכנית מתאר מקומית מפורטת ג'18610 (להלן: התכנית) ותחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן ומתוחם בקו כחול בתשריט התכנית.

תכנית זו בתחום גבולות התכנית ג'18610 אינה משנה את מהות התכנית הנ"ל ומטרתיה הן:

1. להגדיר מיקום וגודל מחסנים מותר בשטח התכנית.
2. להגדיל שטחי פרגולה ולהגדיר את האזורים המותרים להגדלה
3. לקבוע הוראות והגבלות בניה בתחומים הנ"ל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אזור מגורים:

- א. פרגולות הגדלת שטחי פרגולות בתחום המגרש על ידי שינוי של קווי בנין לטובת פרגולות בחזית אחורית/צידיית/קדמית.
- חזית קדמית קו בנין 1 מ'
- חזית אחורית קו בנין 0
- חזית צידית קו בנין 0.
- שטח פרגולה צידית יותר עד 9 מ"ר בכל אחת מהחזיתות.
- שטח פרגולה קדמית ואחורית יותר עד 50 מ"ר בכל אחת מהחזיתות.

ב.מחסנים יותר מחסן בשטח עד 9 מ"ר ובלבד שלא יחסום את המעבר המוגדר לכל מגרש בין השביל לדרך.
הגדלה זו הינה ע"ח ניוד שטחי השירות המותרים והלא מנוצלים.
ג.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 בחלק מחזית המבנה. עיצוב חזית הבית לא תלויה בסמוך לה או ברצף בתים בעלי חזות דומה.



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

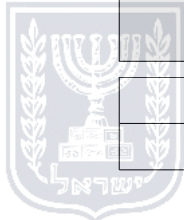
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	290 - 101

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'	95,163.22	100
סה"כ	95,163.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים חד משפחתיים.</p> <p>ב. משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו ושעיסוקו אינו מהווה מטרד לציבור.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ד. דרכים, חניות ושבילים.</p> <p>ה. מרחבים מוגנים.</p> <p>ו. שטחי גינון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 30 מ"ר ליחיד. במפלס הקרקע תותר פרגולה בתחום המגרש ויוגדר מיקום אפשרי בחזית אחורית/צידיית/קדמית (ראה נספח מצורף).</p> <p>חזית קדמית קו בנין 1 מ', חזית אחורית קו בנין 0, חזית צידית קו בנין 0. שטח פרגולה קדמית ואחורית יותר עד 50 מ"ר. שטח פרגולה צידית 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. מחסנים: ניתן להגדיל שטח מחסן - עד 9 מ"ר על ידי ניוד שטחי שירות לא מנוצלים. מיקום המחסן בחזית צידית 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 צידית הפונה לדרך עד 6 מ' מקצה החניה של אותה מגרש. ובחזית צידית 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</p>

4.1	מגורים א'
	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.
ג	<p>תנאים להכנת תוכנית בינוי</p> <p>תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה : לכל בקשה להיתר 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 פיתוח החצר, שיפועי ניקוז וכו'. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, שעון מים, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.</p>
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 ליח"ד 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, 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>דוודים יותקנו בצורה מוסתרת (ראה נספח 5 בנספח הבינוי). מתקנים סולאריים ומסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש. מסתורים לתליית כביסה יותרו לכל אורך חזית אחורית וצידית. קירות מסתורים למתקני תליית כביסה יוגבלו לגובה 1.50 מ'. ניתן לקרות מסתור לתליית כביסה בהתאם להגבלת הגודל האמור בסעיף פרגולות. יהיה ניתן לנייד שטח זה מסך שטחי השירות הלא מנוצלים.</p>

4.1

מגורים א'

חומר הקירוי יהיה עשוי פנל מבודד, סנטף או כל חומר קל אחר (ללא רעפים).

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

י

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 110 ס"מ מפני מפלס הפיתוח הגבוה הגובל בקיר.



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	101 - 290	480	38000 (1)	16150 (2)	(3)	(3)	60	40	190	2	7.5 (4)	2	1	3	3	5



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	290 - 101	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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:

א. ניתן לנייד שטחי שירות לא מנוצלים כפי שמוגדרים בהערה (1) להערות לטבלת זכויות, עבור הגדלת מחסן עד 9 מ"ר ועבור מסתורי כביסה מקורים עד 9 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 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, 6.5 מ"ר למחסן, 6 מ"ר לחדר מערכות טכניות ומתקני שירות); סה"כ שטחי בניה: 285 מ"ר. על חשבון השטח העיקרי יותרו עד 50 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
- (2) 5,700 מ"ר חניות מקורות, 5,700 פרגולות, 2,375 ממ"דים, 1,235 מ"ר מחסנים, 1,140 מ"ר חדרי מערכות טעניות ומתקני שירות.
- (3) ניתן להעביר שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי סה"כ שטח הבנייה.
- (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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4