

ועדה מקומית לתכנון ובניה גזר
דצמבר 2018

תוכנית מש"מ 83 גז/17/4
עדכון תוכנית בינוי לאזור המגורים בקיבוץ גזר על פי תוכנית מש"מ/83

1. מבוא

הוראות הבינוי למגרשי המגורים חלות על מגרשי המגורים החדשים בגזר וכן על תוספות בניה למבני מגורים קיימים. הוראות לרישוי ולגליזציה למבנים הקיימים במועד אישור תוכנית זו ראה בפרק ה'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה גזר

תוכנית בינוי זו מסתמכת ע"י תוכנית מפורטת מס' 83 (4/17/4) שאושרו מיום 27/9/1989 ועל כן הוחלט לאשרה בישיבה מס' 20190001 מיום 6/11/2019

2. במגרשי המגורים המוגדרים בתוכנית המאושרת ניתן לבנות:

- בתי מגורים
- מחסנים ביתיים
- ממדים על פי דרישת הג"א.
- פרגולות

על פי ההוראות הבאות:

א. עיצוב אדריכלי (למבנים חדשים ו/או תוספות בניה מבוקשות):

בכל מקרה בו תכלול בקשה להיתר הריסת מבנה קיים ובנייה מוצעת חדשה, יחולו על המבנה ההוראות הנוגעות ל"מבנים חדשים".
תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תאום אדריכלי בין שתי (או יותר) המשפחות הגרות במבנה. תכנון כל מבנה חייב להיעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות מבנה הגג, מפלסי המבנה וחומרי הגמר.
גגות: יותרו גגות שטוחים, גגות רעפים ושילוב ביניהם.
גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. יותר גג חד שיפועי, דו שיפועי או ארבע שיפועי על אגף מבנה שלם. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.
עליות גג: תותר הקמת עליית גג בחלל הגג במסגרת זכויות הבניה המותרות בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.
חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים (בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה). פרוט חומרי הגמר וגונוני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה על פי החלטת מהנדס הועדה.
 פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת בתחומי הבניין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.

מחסנים: תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי, בתוך תחומי הבניין המסומנים בתשריט תוכנית הבינוי, וכחלק מהתכנית המוצעת.
 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.
 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
 4. יותרו חלונות עליונים צמודי תקרה בגובה 70 ס"מ.
- מרתפים:** ניתן לבנות מרתפים בתחום קונטור קומת הקרקע, במסגרת זכויות הבניה הקיימות בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
1. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
 2. יותרו חלונות עליונים צמודי תקרה בגובה 70 ס"מ.
- חניות:** החניות יהיו במיקבצי חניות. **תקן החניה** יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויוחקנו לפי מיקום שיאושר בבקשה להיתר בניה, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באיזור המגורים יותרו מזגני מפוצלים בלבד. (לא כולל בניה קיימת בעת אישור התוכנית) המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

קולטי שמש: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

ב. מגבלות בניה לגובה (מתאים לבניה חדשה, תוספת בניה ומבנים קיימים)

מס. קומות בבנין: לא תותר בניה של יותר מ-2 קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת על פי חוקי התכנון והבניה. מרתף לא יחשב כקומה.

גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%).
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)-7.5 מ' (למעט ההגבהה מקומית למסותר מערכת אנרגיה סולרית).

ג. הוראות פיתוח (מתאים לבניה חדשה, תוספות בניה ומבנים קיימים)

גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. למעט הקמת קיר תומך במקומות בהם קיימים הפרשים טופוגרפיים, המחייבים קיר תומך.

ד. פיתוח (מתאים לבניה חדשה):

1. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית פיתוח לכלל המיתחם או למקטעים ממנו, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה המקומית, תוכנית הפיתוח תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכ"ו, מפלסי 0.0, מרווחי בניה, מתקני אשפה, משטחי חניה, חניות מקורות וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.

2. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה באחריות דיירי המגרש הנמוך (חלוקת עלות הביצוע ע"י קביעת הקיבוץ). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י דיירי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.

ה. הנחיות למבנים קיימים במועד אישור תוכנית זו

1. הוצאת היתרי בניה להסדרת מצב קיים (לגליזציה) למבנים הקיימים בעת אישור תוכנית זו תתאפשר ללא הכפפת החובות הנדרשים מבניה חדשה כמפורט בסעיפים א, ב, ג, ד במסמך זה ומבקשה לתוספת בניה. היתר הבניה יינתן למבנה כפי שנבנה לרבות רישוי למחסנים ביתיים וסככות ובלבד שהמחסן צמוד למבנה ו/או נמצא בתחום מגרש המבקש וכלול בשטח המותר לבניה. מגבלות גובה המבנה, חניות, גדרות, תיאום פיתוח עם מגרש שכן, בנית מרחב מוגן או (למעט מקרה בו קיים "כסוי" במקלט ציבורי והמקבל פטור מבניית מ"ד) והיקף זכויות הבניה יכללו בבקשה להיתר להסדר מצב קיים.

2. ההנחיות בנושא חומרי גמר וכדומה לא יחולו על המבנים הקיימים.
כל תוספת בניה או בניה חדשה או פינוי בינוי בתחום המגרש יעמדו בהוראות החדשות של תוכנית זו.

זכריות והוראות בניה (מתאים לבניה חדשה, תוספות בניה ולמבנים קיימים) .1

גודל מגרש מינימלי: 200 מ"ר
סה"כ שטח בניה ליח"ד: סה"כ שטח בניה ליח"ד: 160 עיקרי ושירות (ממ"ד לפי התקן,
מחסן יחושבו כשטח שירות)

במגרשים הבאים יהיו שטחי הבניה בהתאם למצב קיים:

| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| מגרש מס' 3, משפחת ברקוביץ | כ-205 מ"ר (לשימוש עיקרי) +30 שירות |
| מגרש מס' 77, משפחת כהן | כ-185 מ"ר (לשימוש עיקרי) +30 שירות |
| מגרש מס' 1, משפחת ליושמן | כ-195 מ"ר (לשימוש עיקרי) +30 שירות |
| מגרש מס' 9, משפחת רוזנבליט | כ-205 מ"ר (לשימוש עיקרי) +30 שירות |
| מגרש מס' 70, משפחת דביר | כ-175 מ"ר (לשימוש עיקרי) +30 שירות |

תכנית: 130 מ"ר
מס' יח"ד למגרש: 1 או שניים במקרה של מגרש דו-משפחתי
גובה מבנה: 7.5 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג משופע
מס' קומת: 2 מעל לכניסה הקובעת/1 מתחת לכניסה הקובעת
תחום בנייה: עפ"י תשריט.

מבני המגורים בעת אישור תוכנית הבינוי לא ייחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובתנאי שיישמרו אחוזי הבנייה המותרים והגובה המותר. ניתן לבנות בקו בניין צידי 0 במקרה של יחידות דיור בעלות קיר משותף במבני המגורים הכוללים למעלה מיח"ד אחת. בכל מקרה שבו אין קיר משותף ישמר המרחק המינימלי של 3 מ' מגבול המגרש. הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צדי 0 תותר אך ורק במידה ואין פתחים אל השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בקיר זה.

ז. הערה: לכשתאושר תב"ע חדשה גזר, הוראות אלו מתבטלות והבינוי והפיתוח יהיו על פי התוכנית שתאושר.

ה. חתימות:



עורך התכנית - אדר' לורון כץ (מס' רשיון 11769021)
מגיש התוכנית: קיבוץ גזר

