

קיבוץ נען עדכון תכנית הבינוי לאיזור המגורים

בהתאם לתכנית גז/29/14

מגיש התכנית	קיבוץ נען
עורך התכנית	אדר' עמוס וכמן // וכמן אדריכלים בע"מ

מאי 2022

הוראות התכנית

א. רשימת התכליות והשימושים (עפ"י גז/29/14) :

כתם המחנה הצהוב : יעוד קרקע - מגורים : מגורים + מחסן, בתי ילדים, פעוטון, גן ילדים, מועדון נוער, ביה"ס של הקבוץ, מעבדות, מבני צבור של הקבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, אספקה-קטנה, מחסן בגדים, מכבסה, ח' קיטור, תחנת דלק לצרכי חישוב בלבד, אזור פרטי פתוח, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחייה, בריכה לילדים, מגרש כדורסל, אמפיתיאטרון.

ב. זכויות והוראות בנייה למגורים :

- 1) **סה"כ שטח לבנייה ליח"ד : 180 מ"ר** (עיקרי : 160 מ"ר, שירות : 20 מ"ר).
הערות :
 - 1.1 למעט מבנים קיימים אשר קיבלו היתר לשטחי בנייה גדולים יותר, ערב אישור תכנית זו.
 - 1.2 שטח שירות יהיה לטובת ממ"ד, אחסנה וכל שימוש אחר למטרות שירות התואם את חוק התכנון והבנייה.
 - 1.3 בתוספת ממ"ד למבנה קיים שבו מוצו בהיתר בנייה כל השטחים העיקריים לעיל, תתאפשר המרה של שטח שירות לעיקרי לטובת המבואה לממ"ד (ללא חריגה מסך הזכויות המותרות). על המבואה להיות בשטח מינימלי ובהתאם לנדרש בתקנות החוק.
- 2) **תכסית ליח"ד : 140 מ"ר**.
הערות :
 - 2.1 למעט מבנים קיימים בהיתר שביום אישור תכנית זו חורגים מהתכסית הני"ל.
 - 2.2 בבקשות להיתר לתוספת ממ"ד בלבד למבנה קיים, הממ"ד לא יכלל במגבלת התכסית. בכל מקרה בו בנוסף לממ"ד מבוקשות עבודות אחרות הטעונות היתר (לרבות הריסות, תוספת שטחים וכד') שטח הממ"ד יכלל במגבלת התכסית לעיל.
 - 2.3 מחסן חיצוני קל המוצב בפטור מהיתר בניה (בהתאם לתקנות הפטור) לא יחשב בסך התכסית ליח"ד.
 - 2.4 במגרשים המשותפים (בנייני הדירות) לא תחול מגבלת התכסית* (ראו הערה בפרק ו סעיף 5). * למעט במגרשים B/152, A/152 אשר עבורם מגבלת התכסית ליח"ד היא כאמור בסעיף 2 לעיל.
- 3) **גובה מבנה : 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח**.
הערות : לא כולל מסתורי מערכות נקודתיים מחומר קל (לפירוט ראו פרק ד סעיף 5).
- 4) **מס' קומות : 2 מעל הקרקע, 1 מתחת לקרקע**.
- 5) **קווי בניין : קדמי/ציד/אחורי : 3 מ' (או עפ"י התשריט הראשי של תכנית זו)**.

ג. הנחיות תכנון :

- (1) **מבנים קיימים בהיתר**, אשר אינם תואמים את קווי הבניין המוצעים בתכנית זו, לא יחויבו בהריסה.
- (2) **תוספת למבנה קיים / בנייה חדשה ו/או הריסה ובנייה מחדש** - יהיו בתוך קווי הבניין עפ"י תכנית זו.
- (3) **תוספת למבנה קיים בקומה העליונה** תהיה בתוך קווי הבניין עפ"י תכנית זו.
- (4) **בתים בעלי קיר משותף :**
 - (4.1) לא יותרו פתחים לכיוון קיר משותף במרחק הקטן מ-3 מ'.
 - (4.2) לא תחול חובת בנייה בקיר משותף. אולם במידה ומבוקשת בניה שאינה בקיר משותף, המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 3 מ'. לא תותר הקלה ממרחק זה.
- (5) **מחסנים :** הקמת מחסנים תהיה בתוך תחום קווי הבניין ובהתאם לחוק. ניתן למקם מחסן בקו בניין צידי ואחורי אפס, בהסכמת השכן הגובל לקצה המגרש הרלוונטי.
מחסן מחומר קל כאמור בפרק ב. סעיף 2.3 לא ייחשב בתכנית הבניה המותרת.
- (6) **מרתפים :** ניתן לבנות מרתפים בתחום קונטור קומת הקרקע, במסגרת זכויות הבנייה הקיימות, ובתנאי שהכניסה אליהם תבוצע מתוך הדירה בלבד. לא תותר כל דלת ו/או גישה בין המרתף אל החוץ.
- (7) **חניות :** יהיו במקבצי חניות או לאורך צירי תנועה ראשיים בהתאם לנספח התנועה המנחה.
- (8) **תוואי הדרכים המוצעות, ותכנון החניות** בתשריט זה הוא מנחה בלבד. מיקום סופי של הדרכים והחניות ייקבע בבקשה להיתר סלילה ופיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (9) **הנחיות לדיור הזמני :**
 - (9.1) בשטח המנחה המיועד למגורים בתכנית תקפה.
 - (9.2) במבנים קיימים.
 - (9.3) דיור לתקופות זמן מוגבלות שינוהל ע"י האגודה.
 - (9.4) גודל יחידה לא יעלה על 55 מ"ר.
 - (9.5) היקף היחידות ביישוב לא יעלה על 1/3 ממספר משפחות החברים או 100, הנמוך מבניהם.
 - (9.6) דיור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיור ביישוב על פי תמ"א 35.
 - (9.7) תותר העברת יחידות דיור קטנות ממתחם אחד למשנהו, באישור מהנדס הועדה המקומית והנהלת הקיבוץ, ללא שינוי בסך הזכויות המופיעות בתכנית זו.
 - (9.8) תותר הקמת מרחב מוגן קומתי כנדרש לפי פיקוד העורף - בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- (10) **זכויות בנייה למבני ציבור :**
 - (10.1) זכויות הבניה למבני הציבור כתובות בטבלה בתשריט הראשי של תכנית הבינוי.
 - (10.2) תותר העברת זכויות ממתחם אחד למשנהו, באישור מהנדס הועדה המקומית והנהלת הקיבוץ, ללא שינוי בסך הזכויות המופיעות בתכנית זו.
 - (10.3) תותר תוספת מרחבים מוגנים למבני הציבור, בנוסף לשטחים המותרים למבני ציבור כפי שמפורטים בתשריט הראשי.
- (11) **מיקומם של מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים** יקבע באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. הנחיות עיצוב אדריכלי (לבניה חדשה ו/או תוספת בנייה) :

- (1) **חזיתות : אופי החיבור בין חזיתות** מבנים צמודים או בין חלק מבנה ישן וחדש, יעשו בתיאום אדריכלי ככל הניתן.
- (2) **חזיתות : חומרי גמר** יהיו מחומרים עמידים לטווח ארוך, כגון טיח (מינרלי/אקרילי). בחירת חומרים נוספים בהתאם לאופי הבנייה בקיבוץ, יובאו לאישור הקיבוץ.
- (3) **חזיתות : לא תותר צנרת חיצונית** על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בשלב הבקשה להיתר בניה.
- (4) **גגות :** יותרו גגות רעפים, גגות שטוחים ושילוב ביניהם. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%, הכל בהתאם לתקנים המתאימים לסוג הרעף.
- (5) **מסתורים :**
 - (5.1) קולטי שמש יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג בצורה נסתרת, כולל מסתור, ככל ויידרש.
 - (5.2) מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר וכד', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אינטגרלי מהבית, או בפילרים יעודיים בגבול המגרש.
 - (5.3) מסתורים מקומיים לטובת קולטי שמש ומדחסי מיזוג אוויר יוצבו במרכז הגג ככל הניתן ובכל מקרה לא בחזית המבנה. מסתורים אלו לא יחושבו במניין גובה המבנה, כל עוד ייבנו מחומר קל, ובכל מקרה גובהו לא יעלה על 1.5 מ'.
- (6) **פרגולות :** תותר חריגה של פרגולה מקו בניין בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

ה. הנחיות פיתוח למגרשי המגורים :

- (1) **גדרות :** במגרשים הגובלים עם שטח ציבורי יותרו גדרות צמחים. קיר תמך וגדר בטיחות יותרו בכל גבולות המגרש עפ"י חוק. גובהם יוגבל למידה הנדרשת עפ"י תקנות הבטיחות. גבול בין שתי יחידות/מגרשי מגורים תותר הקמת מסד בנוי של עד 40 ס"מ ומעליו גדר מחומרים קלים בלבד. גובה הגדר הסופי (לרבות המסד) לא יעלה על 1.5 מ' מכיוון המגרש המבקש.
- קירות תומכים ומסלעות :** תותר בניית קיר תומך, מסלעה או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיה בתוך תחומי המגרש. חומרי הגמר יהיו בשפה אחידה בכל רחבי הקיבוץ ויגדרו בתקנון הבנייה הפרטית הפנימי בקיבוץ.
- (2) **מפלס ה-0.00 של המבנה :** במבנים צמודים קיימים, יש לשמור על מפלס ה-0.00 המקורי של הבית. תתאפשר סטייה של עד 0.5 מ', או עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
- (3) **ניקוז :** בתכנית פיתוח המגרש יש להציג פתרון ניקוז מי נגר עילי. ניתן לנקז לכיוון שטח ציבורי / שטח פתוח בקבלת אישור הקיבוץ ובמידה ותנאי השטח מאפשרים זאת. במידה ולא, יש לתכנן פתרון ניקוז לפני המגרש. לא תותר הפניית הניקוז לשטח מגרשי מגורים סמוכים.
- (4) **פינוי אשפה :** יבוצע למרכזי אשפה ומיחזור הפזורים ברחבי הקיבוץ.

ו. הנחיות נוספות למגרשים משותפים (בנייני דירות) :

- (1) **תכנון במגרש משותף** מחייב החתמת כל יחיד הקיימות במגרש ושכנים עם קיר משותף. לכל יחיד ניתנה חצר מוצמדת בהסכם פנימי של הקיבוץ. עמידה בגבולות אלו יבדקו ע"י הקיבוץ. הערה :
- היה והשכנים (יחידות הדיור האחרות באותו מגרש) לא יחתמו על הבקשה להיתר, על מבקש ההיתר לשלוח לדיירי אותה יחידת דיור הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר. להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות. הודעה זו תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה.
- (2) **זכויות בנייה :**
 - (2.1) לכל יחיד במגרש משותף יהיו זכויות בנייה בהתאם לפרק ב סעיף 1.
 - (2.2) זכויות הבנייה הן נפרדות, ללא תלות ביחיד האחרות במגרש המשותף.
 - (2.3) במבנים בהם קיימת יחיד אחת בקומה א', תותר תוספת בנייה בקומה א' עד למקסימום השטח המותר לבנייה לכל יחיד בקיבוץ. השטח הנוצר מתחת לתוספת יחושב ליחיד זו **בנוסף** לשטחים המותרים לבנייה ליחיד.
- קירות יורדים של ממ"ד בקומה א' יהיו עפ"י המינימום הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף. מלבד עבור ממ"ד לא יותרו קירות יורדים.
- (3) **קומה א' :** מותרת בנייה ו/או שימוש כמרפסת, בשטחים על גבי הגג של שטחים בנויים בקומת הקרקע, במקרים בהם התוספת היא בתוך קווי הבניין. הערות :
- 3.1 בעת בנייה (או שימוש לטובת מרפסת) על גבי תוספת שנבנתה על הקרקע, יש להציג אישור יציבות המבנה הקיים החתום ע"י מהנדס מבנים.
- 3.2 כל שימוש כאמור של קומה א' בתוספת שנעשתה בקומת הקרקע יהיה רק על גבי גג שאושר בהיתר בנייה.
- (4) **מרפסת זיזית :** תותר בליטה מעל חצר של יחידת הקרקע עד לעומק של 2 מטר, בתוך קווי הבניין, בתנאי שתקבל הסכמה מפורשת מראש של יחידת הקרקע ואישור הקיבוץ.
- השטח הנוצר מתחת למרפסת יחושב כחלק מקומת הקרקע, כשטח שירות, בנוסף לשטחים המותרים לבנייה ליחיד.
- (5) **תכסית בבית דירות :** ליחיד אשר נמצאות בקומת הקרקע יותר לבנות על הקרקע עד לשטח הבנייה המירבי המותר ליחיד. הוראה זו לא תחול על מגרשים B/152, A/152, בהם חלה מגבלת התכסית כאמור בפרק ב' סעיף 2.
- (6) **מדרגות :** מדרגות חיצוניות המובילות ליחיד **הנמצאת במלואה** בקומה א', לא יספרו במניין השטחים במידה והן לא מקורות.
- (7) **בתוספת למבנה קיים, גובה מפלס עליון של תקרה / גג של קומת הקרקע** לא יעבור את מפלס הקומה שמעליו, על מנת לאפשר שימוש רציף בין מפלס פנימי של קומה א' לבין מפלס של גג סמוך.

- 8) **בעת הריסת מבנה ותכנון מחדש** - יתאפשר שינוי באופי / טיפולוגיית המבנה, וכן במיקום ואופן הצבת יח"ד הקיימות במגרש (לדוגמא-שינוי מבניין דירות לדו/תלת משפחתי). כל זאת בכפוף לתיאום ואישור הקיבוץ ובתנאי שצורה וגודל המגרש יהיו בהתאם לתשריט החלוקה המאושר. שטח המגרש יחולק באופן שווה בין יח"ד הקיימות, ללא תלות בגודל השטח אשר היה מוצמד ליח"ד לפני הריסת המבנה.

ז. תנאים למתן היתר :

- 1) **כל בקשה להיתר בניה למבנה חדש או לתוספת בנייה בתחום תכנית זו, תוגש לאישור הקיבוץ לפני הגשתה לוועדה המקומית.**
- 2) **במבנה מגורים בעל שכנים צמודים :**
 - 2.1 יש להחתיים הסכמת שכנים לבנייה בקיר משותף.
 - 2.2 יש להציג בבקשה להיתר את כל המבנה במגרש משותף או את הדירה הצמודה בקיר משותף.
- 3) **יש להציג תכנית פיתוח שטח המגרש, כולל פתרונות ניקוז וחיבור לביוב, אשר תוגש לאישור הקיבוץ לפני הגשתה לוועדה המקומית.**
- 4) **הקלות מתכנית הבינוי :** יותרו הקלות בהתאם לחוק התכנון והבנייה, אשר יפורסמו לפי חוק התכנון והבנייה.
- 5) **תנאי הוצאת היתר בניה ליח"ד בשכונות גני הלל, האסם והנגריה,** יהיה אישור היתר בניה לפיתוח ותשתית עבור כל שכונה שבה מבוקשת יח"ד. היתר הבניה לפיתוח ותשתית יכלול מענה לכל סוגיות הפיתוח, התשתית ופתרונות החניה עבור השכונה המדוברת.
 - 5.1 מספרי המבנים הנדרשים להיתר הפיתוח :
 - 5.1.1 גני הלל : 709-701
 - 5.1.2 האסם : 103-101, 106, 115-108.
 - 5.1.3 הנגריה : 133-121
- 6) **מבנים חדשים בתוך הרקמה הקיימת של הישוב,** אשר לא נדרשים להיתר פיתוח : מבנה מס' 340 (2 מגרשים ריקים), מבנה מס' 309 (פינוי-בינוי : 2 מגרשים).
- 7) **בשלב היתר הבנייה לבתים בשכונות החדשות,** תתאפשר גמישות מה-0.00 אשר הוגדר בהיתר הפיתוח עד לסטייה של 0.5 מ'. גמישות זו תתאפשר גם למבנים אשר נקבע להם 0.00 בתכנית זו.
- 8) **סימון גבול מסדרון תשתיות ת"ק :** במגרשים 159/2, 160/2 מסומן מסדרון תשתיות ת"ק. בתחום המסדרון לתשתיות תותר העברת תשתיות ציבוריות באופן תת-קרקעי. לא תותר כל פעולה או עבודה שתפגע בתשתיות אלו או בחסימת הגישה לטיפול ותחזוקה בתחום זה.

רשימת גיליונות לתכנית זו :

1. **תשריט 1:2500 - גיליון ראשי – תכנית הבינוי**
2. **תשריט 1:2500 - תכנית צל לפריסת 200 יח"ד הנותרות**
(תשריט מנחה בלבד) - השלמה ל-800 יח"ד המאושרות עפ"י תמ"א 35
3. **נספח תנועה וחנייה מנחה - 1:2000**
4. **נספח עצים מנחה - תשריט - 1:500**
5. **נספח עצים מנחה - סקר - 45 עמ'**
6. **נספח ניקוז מנחה - 1:1250**
7. **הוראות התכנית (מסמך זה) - 4 עמ'**