

תוכן העניינים

פרק א' - מבוא:

1. שם ותחולת התכנית
2. יוזמי התכנית
3. צוות התכנון
4. תחום ושטח התכנית

פרק ב' - הנחיות לתכנון מבנים ופיתוח:

1. מגרשים ומבנים למגורים
 - 1.1 מפלס ± 00
 - 1.2 מפלס פיתוח מגרש למגורים
 - 1.3 קווי בניין
 - 1.4 מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף
 - 1.5 מבוטל (שטחי השירות במבני המגורים)
 - 1.6 מתקנים משולבים בבניין
 - 1.7 גבול בין חזית מגרש מגורים לדרך
 - 1.8 גבול בין שני מגרשי מגורים
 - 1.9 גבול בין חזית לשטח פתוח.
 - 1.10 מבנה חנייה
 - 1.11 גומחה לאצירת אשפה, ומערכות תשתית
 - 1.12 שערי כניסה
 - 1.13 מעקה
2. מגרשים לשימושים שאינם למגורים:
 - 2.1 תנאים להיתר בנייה במגרשים המיועדים למסחר, לשירותים ותעשייה נקייה, למבני ציבור, לקיט, לנופש וספורט
3. פרטי ביצוע:
 - 3.1 מסלעות
4. שמירת עצים בוגרים

פרק ג' - פרטי פיתוח:

פרק ד' – תשריטים:

1. גיליון תנוחה א1 ו-א1ב'
2. גיליון תאום תשתיות א1 ו-א1ב'

פרק א' - מבוא

1. שם ותחולת התכנית:

- תכנית זו תיקרא: "משמר דוד - תוכנית בינוי ופיתוח לתכנית גז/13/11", והיא הוכנה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום הישוב, עפ"י סעיף 6.1 להוראותיה.

2. יוזמי התכנית:

- התכנית הוכנה ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות חב' וקסמן גוברין בע"מ כחברה מנהלת.

3. צוות התכנון:

- מנהל התכנון – אדר' גלי דולב, חב' וקסמן גוברין בע"מ.
- עורך התכנית – אדר' אילן איזן, א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים.
- יועץ דרכים, תנועה וניקוז – קובי סתת, חב' תדם בע"מ.
- יועצי נוף – אדר' מיקי סייג, אדר' מיכל ליכטנשטיין, א.ג. איזן אדריכלים. אדר' יעקב כהן, תכנון סביבה ונוף.
- יועץ מים וביוב – גרגורי גולנד, ג.גולנד מהנדסים.
- יועץ חשמל ותקשורת-יובל טיקטין, טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת בע"מ.
- יועץ קונסטרוקציה – ישראל דוד, י.דוד מהנדסים בע"מ.
- יועץ קרקע – עמוס בלנק, בלנק-לרר יועצים.
- מדידות – יאיר נחמיאס, אמת מידה.

4. תחום ושטח התכנית:

- התכנית כוללת את כל אזורי המגורים בישוב וכן ייעודי קרקע נוספים הכלולים בתחום הקו הכחול המופיע בתשריט המצורף.
- סה"כ שטח התכנית – כ-417 דונם.

פרק ב'- הנחיות לתכנון מבנים ופיתוח

1. מגרשים ומבנים למגורים:

1.1 מפלס ± 00

מפלס הכניסה המאושר לבית, כולל המפלס ממנו יימדד גובה הבית, מצוין בכל מגרש מגורים בגיליון התנוחה. ניתן יהיה להגביה מפלס זה עד 50 ס"מ. מפלס 0.00 מוצע באזור מגורים מיוחד עם בתים קיימים, יחול רק במקרה של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בשלמותו. מקרה של מבנים קיימים בהם יבוצע שיפוץ/תוספת בלבד, לא יחול שינוי במפלס ה-0.00 הקיים במבנה.

1.2 מפלס פיתוח מגרש למגורים

מפלסי פיתוח של מגרשי המגורים, המצוינים בשוליים הקיצוניים של כל מגרש. במגרשים מיוחדים מס' 101-112, 114, 119-124, 129-139 יהיו מפלסים אלו כמפלס המגרש הקיים. לא תותר סטייה מהמפלסים הנ"ל במקומות המסומנים, אלא בהיקף של עד 25 ס"מ מעל או מתחת למפלס המסומן.

1.3 קווי בניין

קווי הבניין יהיו עפ"י הוראות התכנית המפורטת ובהתאם למסומן בתשריט הבינוי.

1.4 מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף

א. תתאפשר בניית בית משותף לשתי יחידות דיור באזור מגורים דו-משפחתיים תוך תיאום הבניה של חזיתות המבנה בצורה ובחומר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב. בקשה להיתר בניה של יחידת הדיור השנייה שתבנה על המגרש תכלול הצגת החזיתות של שתי יחידות הדיור והתיאום ביניהן.

1.5 סעיף מבוטל

1.6 מתקנים משולבים בבניין

דוודים וקולטי שמש יותקנו במסתור המבנה וישולבו בגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.

1.7 גבול בין חזית מגרש מגורים לדרך

- 1.7.1. כל הגדרות בחזית מגרש מגורים הפונה לדרך יהיו בנויים מקיר בנוי מחופה אבן בגובה של לפחות 60 ס"מ מעל מפלס הדרך. מעל מפלס זה אפשר שהקיר יהיה בגובה מרבי של עד 150 ס"מ מגובה פני הדרך, המורכב מקיר המשך בנוי באופן דומה לחלקו התחתון או גדר קלה. ראה פרטים מס' 1ג ו-1ד.
- 1.7.2. במקרה בו הפרש הגובה הוא מעל 150 ס"מ, תבנה מאחורי הקיר מסלעה בגובה הפרש הגובה הנותר. ראה פרט מס' 1ה.
- 1.7.3. במידה וקיר תומך נבנה ע"י מבצעי הדרך עם מעקה זמני, על בעל המגרש להתקין על חשבונו מעקה בנוי או גדר קלה לפי הפרטים המצורפים.

1.8 גבול בין שני מגרשי מגורים

בגבול בין מגרשים למגורים תותר בניית קיר בנוי, או גדר קלה, או מסלעה, בגובה מכסימלי של 1.5 מטר ממפלס הפיתוח הגבוה, או 3.0 מטר ממפלס הפיתוח הנמוך – הנמוך מביניהם, בתוספת מעקה קל במידה ונדרש לפי התקנות. גובה ראש קיר שסומן בגיליון תנוחה בגבולות מגרשים למגורים הינו גובה מינימאלי.

1.9 גבול בין חזית לשטח פתוח.

בחזית מגרש הגבוה או נמוך מפני שטח פתוח גובל, ייבנה קיר גדר בגובה ומסוג המפורטים בפרט מס' 2א', 2ב', 2ג' המצורפים בתכנית זו.

1.10 מבנה חנייה

- 1.10.1. לכל מגרש תותר כניסה לכלי רכב ברוחב מכסימלי המסומן בתשריט הבינוי.
- 1.10.2. רצועה ברוחב אופקי של 1.25 מ', לכל אורך הגבול בין חניה בתחום המגרש הפרטי לבין הדרך, תרוצף בחומר זהה לריצוף המדרכה שלאורך החניה.
- 1.10.3. קירוי חניה:
- 1.10.3.1. יותר קירוי החניה באמצעות קורות עץ ו/או פרופילי פלדה. בנוסף, תותר סגירת הקירוי (לצורכי אטימה) בתנאי שלא תהיה גלויה לעיני הציבור.
- 1.10.3.2. גובה חיצוני של קירוי החניה לא יעלה על 2.45 מ' מדוד בין הנקודה הגבוהה ביותר בקצהו העליון, לבין המפלס הנמוך ביותר של המדרכה הגובלת.
- 1.10.3.3. בכל מקרה של קירוי חניה צמודת דופן לחניה אחרת במגרש סמוך, או במקרה של 2 חניות סמוכות במגרש דו-משפחתי, יוצג קירוי החניה המוצע בבקשה להיתר בניה לצד קירוי החניה הסמוכה, לרבות התאמת העיצוב ביניהם.
- 1.10.3.4. לא יותר ניקוז קירוי החניה לכיוון המגרש השכן.

1.10.4. לא תותר סגירת דפנות החניה המקורה, למעט שער כניסה כמפורט להלן.

1.10.5. שערי כניסה לחנייה- שערים בכניסה לחניה ימוקמו בקו תחילת החניות הפרטיות לפי המסומן בתשריט, גם אם לא מתוכננת סככת קירוי לחנייה בתחום המגרש. השער יהיה ממתכת באחד מהגוונים הבאים (קטלוג צבע RAL): 6028, 6033, 7005, 6000, 5009. עיצוב השער יותאם למראה מרכיבי חזית המגרש וישתלב במראה הכללי של חזית הרחוב.

1.11. גומחה לאצירת אשפה, ומערכות תשתית

גומחות למערכות חשמל, תקשורת מים ואצירת אשפה, ישולבו במבנים במקום המסומן בתשריט הבינוי, ויעוצבו עפ"י פרטים הכלולים בתכנית הבינוי. ראה פרט מס' 1א ו- 1ב

1.12. שערי כניסה

מיקום שער הכניסה לבית יותר במקום שייקבע ע"י הדייר, בחזית המגרש הפונה לרחוב. השער יהיה ממתכת בגוון באחד מהגוונים הבאים (קטלוג צבע RAL): 6028, 7005, 6033, 6000, 5009. עיצוב השער יהיה מותאם לעיצוב קיר הגדר וישתלב במראה הכללי של חזית הרחוב.

1.13. מעקה קל

מעקה קבוע, בכל מקום הנדרש עפ"י חוק או מסיבות אחרות, יהיה ממתכת, בגוון באחד מהגוונים הבאים (קטלוג צבע RAL): 6028, 7005, 6033, 6000, 5009, בעיצוב המותאם למראה הכללי של חזית הרחוב.

2. מגרשים לשימושים שאינם למגורים:

2.1. תנאים להיתר בנייה במגרשים המיועדים למסחר, לשירותים ותעשייה נקייה, למבני ציבור, לקיט, לנופש וספורט
לא יינתן היתר בנייה למבנה במגרש המיועד לשימושים הנ"ל, אלא אם תוגש במסגרת הבקשה להיתר וכחלק ממנה, תכנית בינוי ופיתוח מנחה לכלל המגרש, שתציג את השימושים, פתרונות החנייה, דרכי הגישה, שטחים מגוננים, פתרונות הניקוז, מערכות התשתית לסוגיהם כולל חשמל, תאורה, תקשורת וכו', לרבות מתקנים לאצירת אשפה.

3. פרטי ביצוע:

3.1. מסלעות

- 3.1.1. תותר הקמת מסלעה בגבול בין דרך לשטח פתוח /חקלאי, בגבול בין מגרשים שכנים, וכפתרון לגישור על הפרשי מפלסים בשטחים פתוחים ציבוריים.
- 3.1.2. בשום מקרה לא תהיה המסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 250 ס"מ. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 200 ס"מ, וביניהן מרווח אופקי של לפחות 100 ס"מ אדמה נטו.
- 3.1.3. המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע בקרקע. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-50 ס"מ בכל אחד ממימדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה ה"טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

4. שמירת עצים בוגרים:

תכנית הבינוי כוללת סימון עצים קיימים בעלי ערך נופי מיוחד כעצים לשימור. עצים אלו יפורטו בבקשות להיתרי סלילה ופיתוח, ויינקטו לגביהם אמצעים לשימורם בעת ביצוע עבודות הפיתוח הפיסי.

נספח לפרק ב' - הנחיות לתכנון מבנים ופיתוח

1. מגרשים ומבנים למגורים:

1.1. מפלס ± 00

מפלס 0.00 מוצע באזור מגורים מיוחד עם בתים קיימים, יחול רק במקרה של הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בשלמותו.
מקרה של מבנים קיימים בהם יבוצע שיפוץ/תוספת בלבד, לא יחול שינוי במפלס ה-0.00 הקיים במבנה.

1.5 שטחי השרות במבנה המגורים

סעיף מבוטל – (מתוך 50 מ"ר המוגדרים כשטחי שירות, ישמרו לפחות 15 מ"ר לצורך קירוי החניה.)