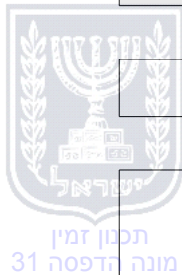


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0638924

הרחבה והסדרת קיבוץ עין השלושה מספר קודם 5/125/03/51.



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/09/2018

להפקיד את התכנית

23/10/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2010 אושרה תכנית 3/125/03/7 אשר באה להסדיר את המצב הקיים בקיבוץ, ובמטרה ליצור מסגרת תכנונית המאפשרת קידום של פרויקטים.

תכנית זו התייחסה ל-120 יחידות דיור קיימות בקיבוץ מבלי להוסיף יחידות דיור חדשות, עפ"י תמ"א 35 ניתן להקים בקיבוץ עד 500 יחידות דיור, תכנית זו מציעה תוספת של 380 יחידות דיור בנוסף ליחידות הדיור המאושרות. התוספת חלקה בתוך הרחבת מתחם המגורים הקיים בקיבוץ (סה"כ 204 יח') וחלקה במתחמי תכנון חדשים (296 יח').

סה"כ: 500 יחידות דיור.
תכנון ההרחבה נדרש מאחר ופני הקיבוץ לקליטת חברים חדשים ואפשרות הבניה החדשה בתחום הקיבוץ הקיים מוגבלת,

צפיפות הבניה המוצעת בתאי השטח החדשים למגורים 1-32, היא 1.5 יח' לדונם עפ"י תמ"א 35.

היקף עבודות החפירה מוערך ב-72,500 מ"ק

היקף עבודות המילוי מוערך ב-7500 מ"ק.

יעשה שימוש בחומר המקומי לצורך פיתוח השטח, עודפי החפירה יופנו לאתר מוכרז על פי כל דין ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבה והסדרת קיבוץ עין השלושה מספר קודם 5/125/03/51
	מספר התכנית	651-0638924
שטח התכנית	1.2	1,179.090 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	143200
קואורדינאטה Y	584600

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: עין השלשה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100313	מוסדר	חלק	21-22, 24-27, 39-41, 63-65	6-7, 10-11, 23, 32, 38, 57, 60-61, 69-70
100320	מוסדר	חלק		21

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 /125 /03 /7	70 ,62 - 60 ,52 ,50 ,46 ,42 - 39 ,35 - 32 ,28 - 10 ,2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14. הוראות תכנית תממ/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14
25/08/1983	2782	2954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /125/1 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /125 /1
31/03/2011	3452	6219	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /125/3 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /125 /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	20/08/2018	אבי חינקיס	23/05/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	18/07/2018	אבי חינקיס	31/05/2018	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
כן	התפלגות יחידות דיור לפי תאי שטח	18/07/2018	אבי חינקיס	28/05/2018	1		מנחה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי עפ"י הוראות תמא 4/ב/34	20/09/2018	עמית טל	20/09/2018	16		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך פיזור מזהמי ריחות ואויר מהמט"ש.	20/09/2018	עמית טל	19/07/2018	50		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי ותכנית חפירה ודיגום בשטח המתקן הצבאי.	20/09/2018	עמית טל	20/09/2017	13		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פסולת.	20/09/2018	עמית טל	03/06/2018	9		מנחה	פסולת בניין
לא	סקר עצים חוברת	23/07/2018	שבתאי גונן	29/01/2017	29		מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים תשריט.	20/07/2018	שבתאי גונן	24/01/2017	1	1: 2500	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמולוגי	22/07/2018	משה ירקוני	10/11/2016	15		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח תיעוד מקדים חלק 1 מתוך שלושה.	26/07/2018	אלרם שחר	22/07/2018	34		מחייב חלקית	שימור
לא	נספח תיעוד מקדים חלק 2 מתוך שלושה.	22/07/2018	אלרם שחר	22/07/2018	26		מחייב חלקית	שימור
לא	נספח תיעוד מקדים חלק 3 מתוך שלושה.	26/07/2018	אלרם שחר	22/07/2018	30		מחייב חלקית	שימור
לא	פרשה טכנית למים וביוב.	26/07/2018	משה רביד	26/07/2018	16		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	17/09/2018	משה רביד	17/07/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	17/09/2018	משה רביד	17/07/2018	1	1: 2500	מנחה	מים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חשמל	מנחה	1: 2500	1	04/06/2018	שרון נעים	23/07/2018	נספח חשמל	לא
ניהול מי נגר	מנחה		12	19/07/2018	נמרוד חלמיש	05/09/2018	חוברת לניהול הטיפול במי נגר עילי לפי תמא/34/ב/3.	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000		22/07/2018	נמרוד חלמיש	22/07/2018	תשריט לטיפול במי נגר עילי וניקוז לפי תמא/34/ב/3.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000		13/09/2018	שרון חפר חייקין	16/09/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		23/05/2017	דורון חופשי	02/10/2018	נספח תנועה גליון מספר 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	23/05/2017	דורון חופשי	02/10/2018	נספח תנועה גליון מספר 1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
בעל זכות חתימה	אחר	יצחק אדלשטיין			עין השלשה	(1)		08-9985700	08-9985897	
בעל זכות חתימה	אחר	דניאל כהן			עין השלשה	(1)		08-9985700	08-9985897	
אגודה שיתופית בע"מ	אחר			קיבוץ עין השלושה	עין השלשה	(1)		08-9985700	08-9985897	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, יצחק אדלשטיין			עין השלשה	(1)		08-9985700	08-9985897	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, דניאל כהן			עין השלשה	(1)		08-9985700	08-9985897	
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ עין השלושה	עין השלשה	(1)		08-9985700	08-9985897	

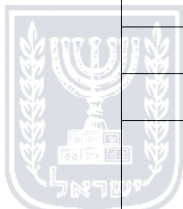
(1) כתובת: ד"נ נגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס	13342	אבי חינקיס	רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	יצחק בוקצ'ין	436		תל אביב-יפו	קויפמן יחזקאל	2	03-6024110	03-6024110	kmm1@bezeqint.com
יועץ נוף	יועץ נופי	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		09-7493123		gonen@trees.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דורון חופשי	101482		ראשון לציון	האילתית	5	03-9419817		dohofshy@netvision.net.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255		עומר	הגורן	6	08-6460914		office@afik-eng.com
אדריכלית	יועץ נופי	שרון חפר חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900183	08-6900182	sharonheffer@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל			רמת אפעל	יסמין	1	03-7252774	03-7369972	office@amphibio.co.il
גיאולוג	גיאולוג	משה ירקוני			בני דרור	(2)		09-7965246		yarkoni@netvision.net.il
מהנדס חשמל	מהנדס	שרון נעים	119436		לוד	ההסתדרות	27			engnaim2@gmail.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	משה רביד	36126		איל	(3)		09-7903440	09-7903448	design@iwwa.co.il
מתכנן שימור	אדריכל	אלרם שחר	12755		תל אביב-יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ת.ד. 122.

(3) כתובת: ד.ג. השרון התיכון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

יצירת מסגרת תכנונית, להרחבת אזור המגורים ולחלוקת שטח המחנה לכדי 500 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים, שפ"פ, אזור ספורט ונופש, מתקן הנדסי, דרכים.

שינוי ייעוד מאזור מגורים לדרכים, ושטח פרטי פתוח.

שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט, למתקן הנדסי, שפ"פ ודרך מוצעת.

שינוי ייעוד מדרך מאושרת למגורים, שפ"פ, מבני משק.

שינוי ייעוד ממבני משק לדרך.

התוויית דרכים.

קביעת שימושים מותרים לכל ייעוד קרקע.

קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

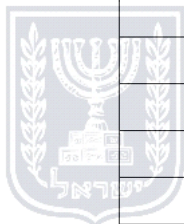
קביעת הוראות לשימור מבנים ואתרים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	59 - 62, 64, 65, 67 - 71, 181, 182
דרך מוצעת	72 - 76, 78, 79, 81, 82, 85, 86, 88 - 90, 114, 180, 183 - 186
דרך משולבת	91 - 101
חניון	122
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	115, 116
מבני משק	38 - 40
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117

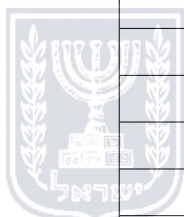
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	34 - 1
מתקנים הנדסיים	37, 36
ספורט ונופש	58
שביל	112 - 102
שטח פרטי פתוח	444, 121, 118, 57 - 55, 53 - 44
שטחים פתוחים	54
תעשייה	35

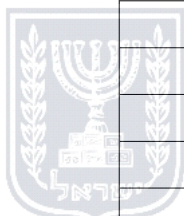


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	64
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117
בלוק בריכת אגירה	שטח פרטי פתוח	56
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	34
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	56
בלוק תחנת השנאה	שטח פרטי פתוח	444, 52, 48, 44
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	67, 65, 62, 61, 59
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	114, 90, 89, 86, 85, 82, 81
גבול מגבלות בניה	חניון	122
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	115
גבול מגבלות בניה	מבני משק	40 - 38
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	34, 33, 12
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	37, 36
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	121, 48
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	54
גבול מגבלות בניה	תעשייה	35
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	182, 181, 70, 68, 67, 65, 61
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	180, 76
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	96
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	40 - 38
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	34, 33, 26, 18, 15, 14
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	36
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	58
דרך /מסילה לביטול	שביל	108
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	444, 53 - 50
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	54
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	69
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	37
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	444, 48
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	54
חורשה לשימור	דרך מאושרת	61
חורשה לשימור	דרך מוצעת	85
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	65, 64, 61, 59
להריסה	דרך מוצעת	89, 86, 85, 76
להריסה	דרך משולבת	97
להריסה	מבני משק	40 - 38
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117
להריסה	מגורים א'	34, 33, 21, 20, 17, 15, 14
להריסה	שביל	105
להריסה	שטח פרטי פתוח	118, 57, 48
להריסה	תעשיה	35
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117
מבנה לשימור	מגורים א'	34
מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	56
שימור נופי	דרך מאושרת	181, 64, 61, 59
שימור נופי	דרך מוצעת	185, 184, 85, 82
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	115
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	117
שימור נופי	מגורים א'	34
שימור נופי	ספורט ונופש	58
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	121, 118, 48
שימור נופי	תעשיה	35

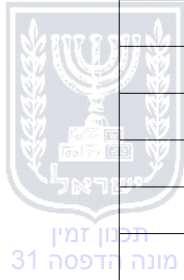
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.20	2,309	בית קברות
9.16	107,948	דרך מאושרת
22.89	269,930	מבני משק
4.83	56,910	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
7.19	84,777	מגורים א'
2.16	25,471	מתקנים הנדסיים
1.71	20,167	ספורט ונופש
0.85	10,048	פרטי פתוח
25.83	304,581	קרקע חקלאית
22.13	260,940	שטח ללא תכנון מפורט
0.09	1,114	תחנת תדלוק
2.96	34,895	תעשיה
100	1,179,090	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.20	84,949.96	דרך מאושרת
5.09	60,067.37	דרך מוצעת
1.79	21,142.48	דרך משולבת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.13	1,580.66	חניון
0.31	3,676.44	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
23.33	275,179.59	מבני משק
4.71	55,500.14	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
29.02	342,321.66	מגורים א'
5.15	60,687.94	מתקנים הנדסיים
2.36	27,852.26	ספורט ונופש
0.57	6,683.38	שביל
5.29	62,448.44	שטח פרטי פתוח
12.08	142,472.54	שטחים פתוחים
2.96	34,962.64	תעשייה
100	1,179,525.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת למגורים בכל מגרש. תותר בניית מרתף, חניה מקורה, ממ"ד ומחסן. כחלק משטח יחידת הדיור יותר שימוש למשרד לבעלי מקצועות חופשיים, כגון: משרד, קליניקה, סדנת אומנויות.</p> <p>ב. שבילים מדרכות, גינון, דרכי שרות, סככות צל, רחבות מרוצפות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, תאורה, חשמל, גז, תקשורת מתקנים לאצירת אשפה המתאימה להפרדת פסולת במקור, גזם וכיוב'.</p> <p>ד. בתאי שטח מספר 33,34 יותרו גם השימושים הבאים: מקלטים ציבוריים קיימים, בתא שטח מספר 34 תותר הקמת משרדי הנהלה/מזכירות לקיבוץ.</p> <p>ה. בתא שטח 34 קיימים מבנים לשימור, הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.8. לשימור.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>בתאי שטח 33,34 - מרחק בין בתים לא יקטן מ 6 מ', למעט בניה בקיר משותף (דו משפחתי כמבנה אחד).</p> <p>תותר הקמת סככת חניה לנכה צמודה לבית המגורים, בתחום תא השטח של המבנה במידה ותהייה חלוקה לתאי שטח בתחום זה.</p> <p>קומת מרתף תהייה בגובה מכסימלי של 2.49 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים,</p> <p>הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p> <p>לא תותר הקמת גדרות, אלא אם הן חלק מקיר תומך.</p> <p>בתאי שטח 1-32 - המחסן והחניה ישולבו מבחינה אדריכלית במבנה הצמוד להם ויותאמו לחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>גובה המחסן כולל מעקה והחניה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>ניתן יהיה להקים חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0.00. ומחסן בקו בנין צידי ואחורי 0.00. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0.00, יהיה ניקוז המים מהגג לכיוון המגרש.</p> <p>מתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>גובה גדרות בנויות תהייה עד 80 ס"מ, (כולל תוספות למיניהן), למעט מקרים של קיר תומך מעבר לגובה זה.</p> <p>גובה קומת המרתף בגובה מכסימלי של 2.49 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים.</p> <p>הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקת תאי השטח לתאי שטח קטנים יותר בהתאם לאופן הבא: בתאי השטח 1-32, חלוקת תאי השטח תהייה בצפיפות שלא תקטן מ 1.5 יח"ד לדונם, וקווי הבניין יהיו 4 מ' מכל צד, בבתים דו משפחתיים, קו בנין צדדי בין תאי השטח למגורים שכנים יהיה 0.00.</p> <p>בתאי שטח 33,34 חלוקה תהייה בהתאם לתנוחת המבנים הקיימים בשטח, כאשר קווי הבנין</p>

4.1	מגורים א'
	יהיו 3 מ' מכל צד למעט בתים דו משפחתיים בהם קו הבנין הצדדי בין תאי השטח יהיה 0.00.
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השימוש לבעלי מקצועות חופשיים יהווה חלק ממבנה המגורים, תוך אפשרות לכניסה נפרדת. שימוש יהיה בכפוף לתנאים הסביבתיים למניעת מטרדים לשכנים, מניעת מטרדי תנועה ורעש ויהיו כפופים להנחיות יחידה סביבתית נגב מערבי.</p> <p>השטח לשימוש בעל המקצוע בתחום מגרשי המגורים לא יעלה על 30 מ"ר,</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	מבני תעשיה ומלאכה, מחסנים ומשרדים לשימוש התעשיה, חניה. לא תותר הקמת מפעלים אשר יגרמו למטרדים סביבתיים.
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי התהום/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.</p> <p>איכות השפכים היוצאים ממפעל "קלסריקה" יותאמו לאיכות הנדרשת על פי חוק עירוני ממפעל דומה.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	<p>בתא שטח 36 תותר הקמת מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן, מבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול כגון: מחסנים, משרדים, חדרי חשמל ובקרה, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים.</p> <p>קווי ומתקני תשתית כולל דרכים פנימיות, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול.</p> <p>בתא שטח 37 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב.</p> <p>מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי התהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. המתקנים יוקמו בכפוף להתייעצות עם משרד הבריאות, תוך שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>ב. הבריכות תהיינה מאווררות ומי הקולחין ינוצלו להשקיה.</p> <p>ג. סוג הגידולים המותרים להשקיה בקולחין יקבעו בהיתרי השקיה בקולחין וזאת בהתאם לאיכות הקולחין.</p> <p>ד. בשטח המסומן ברדיוס גבול מגבלות בניה ממתקן שאיבה/ ביוב, ייאסרו שימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור, מבנים הקיימים בהיתר יישארו.</p>



4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>ה. בשטח המסומן ברדיוס 350 מ' מהמט"ש (רדיוס מפגעי ריחות) יותרו רק השימושים שבייעוד הקרקע שבתחומו, הכל בהתאם להגדרה במסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים.</p> <p>ו. לצורך שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות מניעת מי התהום ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>- בעת מתן היתרי בניה ינקטו כל האמצעים למניעת סיכונים ו/או מפגעים סביבתיים למניעת זיהום מי תהום, סיכוני חומ"ס, מפגעי ריח, רעש, בוצה, פסולת מוצקה, מזיקים וניטור.</p> <p>- בשלב הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית לאיטום בריכות מתקן מאגר הקולחין, תוך פירוט סוג האיטום ויעילותו, כדי למנוע חלחול וכן פירוט אמצעי ניטור לאיתור דליפות ומנגנון פיקוח עליהם. איטום הבריכות יהיה בהתייעצות עם רשות המים.</p> <p>- בוצה תיובש ותסולק לאתר מאושר כדין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- שוחת הכניסה תכוסה וינקטו האמצעים לטיפול בגזים הנפלטים מהשוחה.</p> <p>- התקנת מערכת ניטור ותיקון PH (הבססה) בעת הצורך.</p> <p>ז. תכנית הבינוי של המט"ש לרבות דרכי הטיפול בשפכים לסוגיהם וסילוק הקולחים, הטיפול בבוזה ומערכות הניטור יאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מתקני הטיהור המתוכננים הינם מסוג אקסטנסיבי המבוססים על מערך של אגני שיקוע ואגני חמצון, סילוק הקולחין יעשה בדרך של השקיה חקלאית.</p> <p>ב. נוהלים להחזקת המתקן, הטיפול והמתקנים הנלווים, כמו כן נוהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויצורפו למסמכי הביצוע.</p> <p>ג. הבריכות והמתקנים יאטמו ע"י חרסיות ויריעות איטום או כל חומר שווה ערך, לצורך מניעת דליפה לקרקע ובהתאם לתכנית הביוב.</p> <p>ד. יינתן דגש להסתרת המתקנים בצמחיה ועצים כלפי הכבישים הגובלים.</p> <p>ה. סביב הבריכות ומאגר הקולחין תהייה צמחיה מקומית לייצוב הסוללה ולהטמעה נופית כך שחזותן תתאים לנוף באזור. עיצוב המבנים של המתקן יוטמעו ככל שניתן בסביבה.</p> <p>ו. המתקן יבוצע בשלב אחד בלבד.</p> <p>ז. נקודות חיבור מתקן הטיפול לצנרת לקליטת השפכים והובלת הקולחין יהיו עפ"י תכנית ביוב.</p> <p>ח. התכנון המפורט של מאגר הקולחין יתואם עם רשות הניקוז.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>גידול בעלי חיים, מרכז מזון, מחסנים לשימוש חקלאי, בתי קירור, בתי מיון, בתי אריזה, מבנים לשימושים חקלאיים, מוסך לכלי רכב חקלאיים, שבילים, מבני עזר (גנרטורים, בורות תחמיץ וכד') לרבות מתקני תשתית ואנרגיה, תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית עד 5 מגוואט שתחובר למערכת הארצית למתח גבוה הסמוכה לאתר, בתא שטח 40 תותר תוספת של מתקנים פוטו וולטאים רק על גבי מבנים קיימים.</p>
4.4.2	הוראות
א	איכות הסביבה

4.4	מבני משק
	<p>א. מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי התהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.</p> <p>ב. בתחום המוסך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ו/או קרקע שיתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>במוסך יותקן מפריד שומנים ודלק ממי נגר.</p> <p>ג. בלולים וברפתות תישמר רמת נקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי הזבל לאתר קומפוסט מאושר.</p> <p>איכות השפכים היוצאים ממפעל "קלסריה" יותאמו לאיכות הנדרשת על פי חוק עירוני.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים החקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. העברת האנרגיה הסולרית למערכת ארצית תהיה בתאום עם חברת החשמל ורשות החשמל.</p> <p>ב. כל עוד לא נבנו במקום מבני משק, ניתן יהיה להמשיך לעבד את האדמה עיבוד חקלאי.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל אשפה וכד', מרכיבי בטחון, גינון ומתקני משחק, רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>בתא שטח 54 תנתן זיקת הנאה לרכב כמסומן בתשריט.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקת תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה שיאושר בסמכות ועדה מקומית.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.</p>
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה וכד', גינון ומתקני משחק, רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ואופניים, תחנות אוטובוס.</p> <p>בתאי שטח: 44, 48, 52, 444, תותר הקמת חדרי טרנספורמציה אחד בכל תא שטח.</p> <p>בתא שטח 48 תותר הקמת ביתן שומר.</p> <p>בתא שטח 56 קיימת בריכת מים שאינה לשימוש.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטח המגרש שיועד לחדר טרנספורמציה, לאחר אישור תשריט חלוקה לפי החוק, לא יעלה על 200 מ"ר, קווי הבנין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' מכל צד, וממגרשי המגורים לפחות 6 מ'.</p>

4.6	שטח פרטי פתוח
	בתא שטח 56 בה קיימת בריכת המים המוגדרת כמבנה לשימור, יחולו בנוסף, ההוראות והמגבלות הקבועות בסעיף 6.8 מבנים לשימור מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	מגרשי ספורט, אולמי ספורט, מועדוני בריאות וכושר גופני, בריכת שחיה, מלתחות ושירותים, מדשאות וגינון, מחסנים לשירות פעילות הספורט, תשתיות הנדסיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח המגרש שיועד לחדר טרנספורמציה, לאחר אישור תשריט חלוקה לפי החוק, לא יעלה על 200 מ"ר, קווי הבנין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' מכל צד, וממגרשי המגורים לפחות 6 מ'.
ב	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקת תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה שיאושר בסמכות ועדה מקומית. קווי הבנין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' מכל צד ובחזית בהתאם לקבוע ברוזטה.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, עבודות ניקוז והשהיית מי נגר וחלחולם.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה. רוחב תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט. בתא שטח 85 יוקצו חניות עבור תא שטח 34 (מגורים א'). בתאי שטח 61,64 קיים מכלול נופי לשימור לפיכך יחולו הוראות ומגבלות הקבועות בסעיף 6.8-6 מבנים לשימור מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, עבודות ניקוז והשהיית מי נגר וחלחולם.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה. רוחב תוואי השביל כמסומן בתשריט.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, עבודות ניקוז והשהיית מי נגר וחילחולם, תשתיות הנדסיות על ותת



4.10	דרך משולבת
	קרקעיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי גינון.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה. רוחב תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	מדרכות, עבודות ניקוז והשהיית מי נגר וחילחולם, תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי גינון.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה. רוחב תוואי השביל כמסומן בתשריט.
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, עבודות ניקוז והשהיית מי נגר וחילחולם.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה.
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכנית 3/125/03/7.
4.13.2	הוראות
4.14	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.14.1	שימושים
	חדר אוכל ומטבח שיתופיים, מכבסה, מועדון, בית כנסת, גני ילדים, מעונות יום, משרדים, מרפאה, ספריה, מרכולית וחנויות לשרות מקומי, אולמי מופעים. ובנוסף יותרו דרכים פנימיות.
4.14.2	הוראות
א	שימור בתא שטח זה קיימים מבנים ומכלול נופי לשימור, לפיכך יחולו הוראות ומגבלות הקבועות בסעיף 6.8- מבנים לשימור מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי.
ב	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקת תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה שיאושר בסמכות ועדה מקומית. קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' מכל צד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.14



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3)	50	50%	(2)		(1) 5	45%	1000	40 - 38	מבני משק		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9	31	17000	(7) 500		(6) 1500	(5) 15000		117	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9	1.5	45	254	(10) 12	(9) 54	(8) 200	450	32 - 1	מגורים אי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9	1.5	45	254	(10) 12	(9) 54	(8) 200	(11) 250	34, 33	מגורים אי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	5		150		(12)		150		36	מתקנים הנדסיים		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	5		50		(12)		50		37	מתקנים הנדסיים		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	12				(13)	(1) 3	12%	1000	58	ספורט ונופש		
5	5	5	5		1	5		50		50			200	,52, 48, 44, 444	שטח פרטי פתוח		
5	5	5	5	1	2	9	65	23000	500		2500	20000	34800	35	תעשייה		

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

הערה ברמת הטבלה:

- מבנים קיימים המאושרים כדן, החורגים מקווי הבניין שנקבעו התכנית זו, ימשיכו להתקיים, תוספת בניה לבתים קיימים לאחר אישור תכנית זו, תהייה כפופה להוראות בדבר קווי ההבניה בתכנית זו.
- יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות: בייעוד מגורים עד 60 מ"ר אל מתחת לכניסה הקובעת. בייעוד מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים וספורט ונופש עד 500 מ"ר למבנה אל מתחת לכניסה הקובעת.
- מספר יחידות הדיור בכל תא שטח יהיה בהתאם לנספח "הנחיות מיוחדות לתאי שטח".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות ישמשו לממ"מ, חדרי מכונות, מחסנים, סככות צל..
- ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה..

(3) גובה המבנים החקלאיים יקבע בהתאם לקריטריונים ולהנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת..

(4) כמסומן בתשריט..

(5) א. מתוכם 1000 מ"ר עבור משרדים.

ב. ניתן לנייד זכויות בתא שטח זה ממשרדים למבני ציבור ולהפך, משטח עיקרי לעיקרי ומשרות לשרות בלבד..

(6) שטחי השירות ישמשו לממ"מ, חדרי מכוונות, מחסנים, חניות מקורות, סככות צל..

(7) שטחי השירות ישמשו לממ"מ, חדרי מכוונות, מחסנים.

(8) הנתונים בטבלה מתייחסים ליחידת דיור אחת בלבד..

(9) שטחי שירות בייעוד מגורים ישמשו לממ"ד -12 מ"ר, למחסן 12 מ"ר, וחניה 30 מ"ר..

(10) תתאפשר בניית ממ"ד במקום מעל הכניסה הקובעת..

(11) הגודל יקבע בהתאם לחלוקת תאי השטח לפי הבתים הקיימים, תא שטח לא יקטן מ 250 מ"ר..

(12) ניתן לנייד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת..

(13) ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים להלן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז כדן, או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדן. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ג. היתרי הבניה למט"ש יוצאו לאחר התייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך המוסמכת.

ו. כל בקשה להיתר בניה למבנה חדש מותנית בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת, תקבע ותציג בין השאר: מיקומי מבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כמו: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות תשתית, ניקוז ונגר עילי מפלסי קרקע, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, והכל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ז. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ח. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה באישור הרופא הוטרינרי הממשלתי ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ט. היתרי בניה למבנים יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.

י. היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

יא. היתר בניה בתאי שטח בהם קיימים מבנים המיועדים להריסה יותנו בהריסת המבנים בפועל.

יב. תנאי למתן היתר לטיפול ו/או לפירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.

יג. תנאי למתן היתר בניה לדרך הביטחון ולמתקן ההנדסי בתא שטח 37 הצמודים ליער כיסופים יהיה בהתייעצות עם קק"ל.

יד. תנאי למתן היתר בניה להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

טו. תנאי למתן היתר בניה לעבודות במבנים לשימור מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי, ובצמוד להם יהיה:

1. הכנת תיק תיעוד מפורט עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>2. למבנים/אתרים לשימור עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 100 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התייעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.8 שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תיק התייעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/ הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בי היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו. המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים חזיתות וכל מידע אחר.</p> <p>4. למכלול נופי לשימור: עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1: 250 או 1: 500, התכנית תיערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התייעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.8 להלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי ענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה להרחבת מערכת השבילים/ואו התווית מערכת שבילים חדשה בתחום שטח המחנה ובכלל זה בתחום הדשא המרכזי, יהיה צירוף צילומי המצב הקיים ומפה מצבית בקני"מ 1: 250 למסמכי הבקשה להיתר והפקדת הצילומים לעיון הציבור.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>יז. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>יח. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עובר קו המים של מקורות יהיה התייעצות עם חברת מקורות וזאת בתחום רצועה של 5 מ' לכל כיוון מציר קו המים.</p> <p>יט. תנאי לאיכלוס של השכונה החדשה יהיה ביצוע בפועל של כלל מרכיבי הביטחון.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה יהיה בהתייעצות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>כא. תנאי להיתר בניה הרחבת המט"ש יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לתכנון ההנדסי המפורט של המתקן.</p> <p>כב. תנאי להיתר בניה למגורים- הפחתת מפגעי הריח וריכוזי המימן הגופרתי מהמט"ש תוך עמידה בערכים הנדרשים בתחום ההשפעה המסומן בתשריט, כך שלא תהייה חריגה מערכי הסף המותרים בנוהל הגדרת ריח של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
סביבה ונוף	6.3
<p>א. עצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. אין לבצע עבודות חפירה/מילוי במרחק הקטן מ-3 מ' מקצה גזע עץ המוגדר לשימור ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית, אין לבצע עבודות גיזום נוף/שורשים ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית.</p> <p>3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p>	

סביבה ונוף	6.3
<p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו, במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ב. עצים להעתקה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת העתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.</p> <p>2. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה, תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. עצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורף לבקשה להיתר כרטיס מידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה באותו ערך כפיצוי נופי בערך שיקבע פקיד היערות.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת תרשים בו יסומן נ.צ. מיקום העץ החדש.</p> <p>3. עבודות של כריתת צמחיה פולשנית יבוצעו בהתאם עם האגרונום המלווה את התכנית.</p>	
<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה באזור תאי שטח 33-34 תהיה במפרצי חניה לצידי הדרכים או במגרשי חניה מרוכזים. באזור תאי שטח 1-32 החניה תהייה בתחום תאי השטח.</p> <p>ב. לא תהייה נגישות ישירה לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 2410 לתחום התכנית.</p>	6.4
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן 1990 ועמידה בתקני רעש של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בלולים וברפתות תשמר רמת נקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי זבל לאתר קומפוסט מאושר.</p> <p>3. בייעודי "מבני משק" ו"תעשייה", אחסנת חומרי הדברה, דשנים נוזליים, דלקים, שמנים וכימיקלים העלולים לפגוע באיכות מי התהום, תעשה בתוך מאצרות בנפח של 110% מהמיכל הגדול וככל הניתן במבנים מקורים.</p> <p>4. במוסך יש להתקין מפריד שמן מינרלי.</p> <p>5. רצפת מבנה תחנת השאיבה לביוב תהייה אטומה לחלחול תשטיפים ומזהמים.</p> <p>6. הנחיות לגבי המט"ש:</p> <p>א. מבנה התחנה ייבנה בהתאם לחוק ותקנון התכנון והבניה, והציוד המותקן בו יעמוד בכל התקנים.</p> <p>ב. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים למניעת היווצרות והצטברות גזים.</p> <p>ג. במידה ויותקן גנרטור חרום, הדלק לגנרטור יאוכסן במאצרה תקנית (עפ"י תקנות המים מניעת זיהום מים מתחנות דלק 1997) שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים.</p> <p>ד. התחנה תתוכנן באופן כזה שתמנע הצפתה ע"י שטפונות.</p>	6.5



<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>יעשה שימוש בצמחיה תואמת אקלים וחוסכת מים, וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 שימור</p>	<p>6.8</p>
<p>מספרשם המבנה/האתר/המכלול הנופידרגת השימורהערות</p> <p>1בררכת המים-דרגת שימור א.</p> <p>2נשקיה- דרגת שימור א.</p> <p>3פילבוקס- דרגת שימור א.</p> <p>4צריף מועדון ראשון- דרגת שימור א.</p> <p>5צריף המזכירות- דרגת שימור א.</p> <p>6האסם- דרגת שימור ב.</p> <p>7חדר האוכל- דרגת שימור ב.</p> <p>8מועדון- דרגת שימור ב,המבנה מהווה חלק ממתחם לשימור.</p> <p>9בית הכנסת- דרגת שימור ב,המבנה מהווה חלק ממתחם לשימור.</p> <p>מ-1מתחם המועדון ובית הכנסת -דרגת שימור ב,מתחם לשימור.</p> <p>נ-1ציר נופי שדרת מכנף נאה בכניסה לקיבוץ-מכלול נופי לשימור.</p> <p>נ-2מקבץ עצים ממזרח למערב-מכלול נופי לשימור.</p> <p>נ-3שביל/ציר ראשי מדרום לצפון עד לבררכת המים-מכלול נופי לשימור.</p> <p>נ-4הדשא המרכזי והאנדרטה-מכלול נופי לשימור.</p> <p>א.מבנים לשימור:</p> <p>1.מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע א ולהרוס המבנה או את מרכיביו. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>2.אין להעתיק מבנים לשימור.</p> <p>3.יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדוגמא, אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.</p> <p>4.שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>5.יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.</p> <p>6.מבנים בדרגת שימור א' אין להתיר בהם תוספות בניה כלשהן. יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחיה האופיינית סביבו.</p> <p>7.מבנים בדרגת שימור ב' תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור.</p> <p>ב.מתחמים לשימור/ מכלול נופי לשימור:</p> <p>1.מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט ייחודי, צריף תנועה ומבט ומפתחי נוף.</p> <p>2.על המבנים לשימור, הנמצאים במתחם לשימור, יחולו כל הוראות לענין 'מבנים לשימור'.</p> <p>3.על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור שבפרק 6.3.</p> <p>4.במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.8	שימור
	<p>5. יש לשמור על המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.</p> <p>6. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>7. את מרכיבי המתחם יש לשמר במקומם. אין להעתיק או לפרק אלאל צורך הרחבת דרכים בלבד.</p> <p>8. אין לערוך במתחם שינויים מהותיים.</p> <p>9. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במתחמים לשימור.</p> <p>10. אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.</p> <p>11. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם לשימור.</p> <p>מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p> <p>12. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם.</p> <p>13. ייאסר שינויים בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.</p> <p>14. בניה חדשה במתחמים תאושר בתנאי שתשמור על החלל, המימדים והפרופורציות של המתחם.</p>



6.9	פסולת בניין
	<p>א. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להתקנת מתקני האיסוף הפרדה ומחזור שלפסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. פסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. במרכז לפינוי פסולת גושית תובטח הפרדה בין אצירת הפסולת הגושית לגזם.</p> <p>ד. פסולת הבנין שמקורה מהרחבת הקיבוץ תמוחזר ככל הניתן לשימוש מקומי טרם פינויה לאתר מוסדר כדין.</p> <p>ה. פסולת מעורבת תועבר לאתר מוסדר כדין.</p>



6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>היתרי בניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>

6.11	תשתיות
	<p>1. כללי</p> <p>א. כל קווי התשתיות החדשים בכל האזורים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, ניקוז, דרך, תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תותר הקמת ארונות סעף בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p> <p>ד. במרחק של 5 מ' מקו מקורות וקו שפדן תיאסר כל בניה למעט פיתוח השטח.</p> <p>2. מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים האזורית, החיבור לרשת יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. אספקת מים תבוצע תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.</p> <p>3. ניקוז, שימור וניצול מי נגר עלי והשהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p>



6.11

תשתיות

א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת מגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

יעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

הנאמר לעיל לא יעשה בייעודי הקרקע הבאים: תעשייה, מבני משק ומתקנים הנדסיים, מחשש פוטנציאל זיהום תת הקרקע.

ד. הנגר הנוצר ממגרשי המגורים יופנה לתעלות כביש ולשצפ"ים סמוכים.

ה. בשטחים ציבוריים יינקטו האמצעים להשתיית נגר.

ו. עודפי נגר מתעלות הכביש והשצ"פים יפנו למערכת הניקוז האזורית ואדיות ונחלים בסביבת הניקוז.

ז. מערכת הניקוז תהייה עילית ככל שניתן.

ח. בכל מקום בו קיימת סחיפת קרקע יותקן מתקן ניקוז או כל אמצעי אחר למניעת הסחיפה.

ט. הנגר העילי בשטחים בהם נעשה שימוש בעל פוטנציאל לזיהום כגון: מבני משק ומתקנים הנדסיים, ינוקז לבריכת איסוף לצורך קדם טיפול, כך שיעמוד בכללי שפכי מפעלים.

4. ביוב

א. בהתאם לתכנית ביוב, באישור הרשויות המוסמכות.

ב. כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית.

ג. שפכים שמקורם בשימושים חקלאיים בעלי פוטנציאל זיהום יופנו לטיפול קדם לפני סילוק למערכת הטיפול בשפכים, כך שיעמדו בכללי שפכי מפעלים 2011.

ד. איכות השפכים היוצאים ממפעל "קלסריה" יותאמו לאיכות הנדרשת על פי חוק עזר עירוני לדוגמא.

5. חשמל

א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	בשטח בנוי



6.11	תשתיות
	בשטח פתוח' 5.00 מ' 8.50 מ'
	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'
	בשטח פתוח. -- מ' 20.00 מ'
	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'-
	* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.12	תשתיות
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה, התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.15	בטחון ובטיחות
	מרכיבי בטחון יכללו: גידור, שער, תאורת בטחון היקפית, דרכי בטחון היקפית, וכל מרכיב אחר הנדרש ע"י מערכת הביטחון, לפי הצורך. מרכיבי הביטחון, לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו עפ"י מפרט פיקוד העורף ובתיאום עם מדור מרכיבי ביטחון בישובים דרום בפיקוד העורף. תאורת הביטחון תופנה אל תוך הקיבוץ למניעת זיהום אויר. יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונה החדשה.

7. ביצוע התכנית

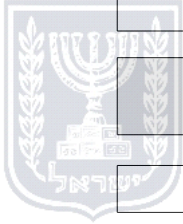
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת הקיבוץ ע"י בניית אזור מגורים חדש באחד מהשלבים הבאים: שלב 1' תאי שטח: 1-12	ההרחבה תבוצע בשלבים . ביצוע שלב חדש מותנה בשיווק של 70% מהשלב הקודם.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	שלב 2' תאי שטח : 13-18	
3	שלב 3' תאי שטח : 19-22	
4	שלב 4' תאי שטח : 24-32	

7.2 מימוש התכנית

זמן משווער -20 שנה מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

אבי חינקיס אדריכל

Avi Hinkis Architect



תכנית 651-0638924 הרחבה והסדרת קיבוץ עין השלושה 5/125/03/51
נספח התפלגות יחידות הדיור לפי תאי שטח.

מספר תא שטח	מס' יחידות מוצע	מספר תא שטח	מס' יחידות מוצע
1	7	17	10
2	7	18	5
3	12	19	2
4	14	20	6
5	12	21	6
6	6	22	4
7	12	23	4
8	12	24	10
9	12	25	18
10	6	26	8
11	12	27	7
12	8	28	11
13	10	29	14
14	10	30	8
15	12	31	12
16	5	32	14
		33	134
		34	70
סה"כ	500 יח"ד.		
בתאי שטח 1-32 ניתן להעביר יחידות דיור בין תאי השטח ובתנאי שצפיפות יחידות הדיור לדונם לא יקטן מ-1.5 יח"ד.			

