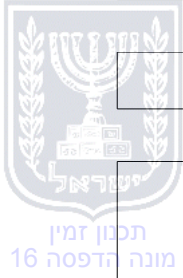


הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0206029

תכנית מס' 608-0206029 קיבוץ אליפז, חבל אילות (לשעבר 6/124/03/12)



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ אליפז מונה כיום מעל 25 בתי אב, ומתגוררות בו עוד כ-8 משפחות שאינן חברות בקיבוץ. מקורות התעסוקה של הקיבוץ הם בעיקר בחקלאות ותיירות, חלקה בתחום הקיבוץ וחלקה מחוץ לו.

חיי הקהילה בקיבוץ מושפעים מצד אחד ממספרן הנמוך של המשפחות, ומצד שני משאיפת תושבי הקיבוץ לשמור על אופיו הכפרי של המקום.

משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף הקיבוץ, מעוניין להתוות תכנית להגדלה של מספר המשפחות המתגוררות במקום.

בנוסף לכך מיועדת תכנית זו להסדיר את כיווני ההתפתחות של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דבר שלא הוסדר במלואו בתכנית התקפה 124/03/12, על שינוייה.

עקרונות התכנון בתכנית המוצעת הם:

1. לב הקיבוץ מוגדר כאזור המיועד לבנייני ציבור ולש.צ.פ. (בעבר ש.פ.פ.). מבני הציבור יהיו לפי פרוגרמה שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
2. התכנית כוללת הסדרת אזור המגורים, סה"כ כ-115 יח"ד, כמפורט בפרק 5 להלן. בנוסף לכך, תוכנן אזור ל-56 יח"ד קטנות.
3. תנועת כלי-הרכב עוברת ברובה בדרך הקפית, והגישה למרכז הישוב נעשית באמצעות דרכים משולבות.
4. התכנית צופה פני עתיד, ומותירה אפשרות להרחבת אזורי המגורים מהמרכז לפריפריה.
5. במיתחם ב' נותרו אופציות לתכנון, על פי תכנית שתתוכנן ותאושר בעתיד.

עקרונות התכנון בתכנית המוצעת הותאמו למסמך המדיניות לתכנון הקיבוץ דצמבר 2006, כלהלן:

1. התכנית חלה על שטח הקיבוץ כולו, אך הוראות הבינוי, זכויות ומגבלות הבניה נקבעו למיתחם א' בלבד (מסומן בתשריט).
2. ההרחבה המתוכננת אינה חורגת משטח הקיבוץ.
3. מס' יחידות הדיור הכולל אינו עולה על הרשום בלוח 2 בתמ"א 35.
4. הפיתוח הינו צמוד דופן.
5. הבינוי המוצע מנצל שטחים המיועדים לפיתוח.
6. הבינוי המוצע אינו פוגע בשטחים רגישים מבחינה סביבתית ונופית.
7. הבינוי המוצע אינו פוגע ברציפות השטחים הפתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תכנית מס' 608-026029 קיבוץ אליפז, חבל אילות
(לשעבר 6/124/03/12)

מספר התכנית 608-0206029

1.2 שטח התכנית 434.288 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 חבל אילות

200838 קואורדינאטה X

411825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אליפז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: אליפז

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ אליפז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק		21
39935	מוסדר	חלק		4, 10-11, 20-24

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 107 / 03 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 12 / 107 / 1. הוראות תכנית 12 / 107 / 03 / 1 תחולנה על תכנית זו.	2752	2894	24/09/1981
124 / 03 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 03 / 124 ממשיכות לחול.	2799	1465	01/04/1982
1 / 124 / 03 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 03 / 124 ממשיכות לחול.	3327	1959	01/05/1986
3 / 124 / 03 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 03 / 124 ממשיכות לחול.	3748	2093	04/03/1990
12 / מפ / 1006	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / מפ / 1006 ממשיכות לחול.	6369	2340	30/01/2012



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				אריה שילה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אריה שילה		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אריה שילה		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב	מנחה		27	16/05/2019	ארנון קפלן	11: 34 16/05/2019	מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה			16/05/2019	מיכאל דינקין	11: 28 16/05/2019	ניהול הטיפול במי נגר עילי	לא
סביבה ונוף	מנחה		16	15/04/2019	מוטי קפלן	15: 58 15/04/2019	נספח נופי סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			16/05/2019	אלי קולן	11: 22 16/05/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		26	16/05/2019	גור כץ	11: 20 16/05/2019	סקר	לא
ביוב	מנחה	1: 500		16/05/2019	ארנון קפלן	11: 16 16/05/2019	גליון 1 מתוך 5	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		16/05/2019	ארנון קפלן	11: 14 16/05/2019	גליון 2 מתוך 5	לא
ביוב	מנחה	1: 500		16/05/2019	ארנון קפלן	11: 04 16/05/2019	גליון 3 מתוך 5	לא
ביוב	מנחה	1: 2000		16/05/2019	ארנון קפלן	11: 01 16/05/2019	גליון 4 מתוך 5	לא
ביוב	מנחה	1: 100		16/05/2019	ארנון קפלן	11: 00 16/05/2019	גליון 5 מתוך 5	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250		19/05/2019	דור קריב	12: 33 19/05/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		16/05/2019	מיכאל דינקין	11: 25 16/05/2019		לא
קומפילציה	רקע	1: 10000 0		12/06/2019	אריה שילה	10: 20 12/06/2019	נספח סטטוטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		16/05/2019	גור כץ	11: 18 16/05/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 200		28/05/2019	מישל אלבו	13: 27 28/05/2019	חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		28/05/2019	מישל אלבו	13: 27 28/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		16/05/2019	אריה שילה	10: 58 16/05/2019		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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(1)		08-6263611	08-6263689	irinan@moct.h.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ניר לובל		אליפז	אליפז	(1)		08-6356214	08-6356217	Eli-KhilaM@elifaz.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חבל אילות	אילות	(2)		08-6264266	08-6355800	udigat@eilot.org.il

(1) כתובת: קיבוץ אליפז.

(2) כתובת: אילות.

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	(1)	4	08-6264266	08-6264203	fanis@mami.gov.il

(1) כתובת: באר שבע, התקוה 4, קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה שילה	10328		תל אביב- יפו	(1)	76	03-5440566	03-6044977	office@shilo-arch.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	פייביש אירווינג	37608		עומר	(2)	2	08-6237676	08-6273418	danz@apro.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156		בני ברק	(3)	7	03-6247682	03-6240249	office@elbaz-eng.co.il
גיאודזיה	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	(4)	6	08-6805376	08-6805376	atigco@gmail.com
מהנדס אזרחי, ניקוז	מהנדס	מיכאל דינקין	71487		רמת גן	(5)	6	077-9630483	077-9630483	MeyarEng@gmail.com
אגרונים	אגרונים	גור כץ			נחל עז	(6)		08-6805376	08-6805376	atigco@gmail.com
פרוגרמה שטחי ציבור	יועץ	אלי קולן			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6382829	03-6382817	eli.kolan@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654		מסד	(7)		04-6387043	04-6387810	planing@metzer.org.il
מהנדס	יועץ סביבתי	מוטי קפלן			ירושלים	(8)	7	02-6710841	02-6766443	kaplan.moti@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דור קריב	110402		רמת גן	(5)	10	054-4524365	077-3204077	jkariv@gmail.com

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: עומר.

(3) כתובת: בני ברק.

(4) כתובת: אילת הלילך 6.

(5) כתובת: רמת גן.

(6) כתובת: נחל עז.

(7) כתובת: קיבוץ מסד.

(1) כתובת: תל אביב.

(8) כתובת: ירושלים.



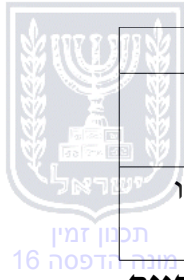
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
מיתחם א'	מתחם מצפון לדרך מס' 7, עפ"י תכנית מאושרת 124/03/12, אשר בו הוגדרו הוראות בניה, זכויות ומגבלות בניה.
מיתחם ב'	מיתחם מדרום לדרך מס' 7, עפ"י תכנית מאושרת 124/03/12, אשר בו הוגדרו הוראות בניה, זכויות ומגבלות בניה.

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**

הסדרת אזור המגורים בקיבוץ, שה"כ 115 יחידות ו- 56 דירות קטנות. קביעת אזורים לצורכי שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש. וכן הסדרת תכנון אזור המגורים הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודים מאושרים - חקלאות, מגורים, נעורים, ילדים, מבני ציבור, ספורט, פרטי פתוח, תכנון בעתיד, דרכים, שביל, מתקן מים - ליעודים כמפורט להלן:
- מגורים, לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, פרטי פתוח, שביל, מתקנים הנדסיים, דרכים, משולבות, חניון, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי מערך הדרכים והגדרת מקומות חניה.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה במגרשים המבונים והמוצעים, קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח ולעיצוב אדריכלי.
- על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה על פי סעיף 145 ז' לחוק.
- מתן הוראות נופיות מיוחדות בהתאמה לנופי בקעת תמנע.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 11, 34 - 95
מתקנים הנדסיים	101
שטחים פתוחים	401 - 403, 412, 414, 416
קרקע חקלאית	415
שטח פרטי פתוח	404 - 411
ספורט ונופש	505, 506
דרך מאושרת	527 - 529, 531, 534 - 536
דרך מוצעת	418, 419, 418 - 513, 515, 519, 520, 522 - 526
דרך משולבת	512, 516 - 518
שביל	417, 535
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	206
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מכון טיהור שופכין	מתקנים הנדסיים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	531, 532, 536
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	418, 413, 514, 519, 523
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	512
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	9, 94
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	206
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	505, 506
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	535
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	411
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק תחנת השנאה	שטח פרטי פתוח	410
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	401 - 403
גבול מתחם	דרך מאושרת	527 - 529, 531, 532, 534, 536
גבול מתחם	דרך מוצעת	418, 419, 513 - 515, 519, 520, 522
גבול מתחם	דרך משולבת	512, 516 - 518
גבול מתחם	מגורים	1 - 11, 34 - 95
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	206
גבול מתחם	ספורט ונופש	505, 506
גבול מתחם	שביל	417, 535
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	404 - 411

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים	401 - 403, 412, 414, 416
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 302
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	527 - 529, 531, 532, 534, 536
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	418, 414, 514, 515, 520, 522
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	512, 516
דרך / מסילה לביטול	מגורים	2 - 5, 34 - 36, 40 - 43, 94, 95
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	206
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	505, 506
דרך / מסילה לביטול	שביל	417, 535
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	404, 405, 410, 411
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	403, 414
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	531, 536
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	513, 514, 523
הנחיות מיוחדות	מגורים	95
להריסה	דרך מאושרת	536
להריסה	דרך מוצעת	523, 524
להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	206
להריסה	ספורט ונופש	506
להריסה	שביל	535
להריסה	שטח פרטי פתוח	410, 411
להריסה	שטחים פתוחים	402
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	526
קו ביוב מאסף	מתקנים הנדסיים	101
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	415
קו ביוב מאסף	שטחים פתוחים	414
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	531
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	414

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	54,000	12.43
לתכנון בעתיד	130,700	30.10
מבני ציבור	17,000	3.91
מגורים	86,000	19.80
מתקן טיהור	9,500	2.19
מתקן מים	1,088	0.25
ספורט	22,000	5.07
פרטי פתוח	80,000	18.42
קרקע חקלאית	34,000	7.83

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	434,288	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.77	16,379.2	דרך מאושרת
10.78	46,834.44	דרך מוצעת
1.59	6,891.75	דרך משולבת
20.89	90,710.63	מגורים
0.82	3,559.37	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.56	19,795.87	מתקנים הנדסיים
7.38	32,053.28	ספורט ונופש
2.74	11,897.04	קרקע חקלאית
0.73	3,182.14	שביל
4.18	18,138.24	שטח פרטי פתוח
39.54	171,708.64	שטחים פתוחים
3.02	13,136.48	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	434,287.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים. 115 יח"ד, 56 יח"ד קטנות עם הנחיות מיוחדות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. חלוקת מגרשים - הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בחלוקת המגרשים ובמספר המגרשים בתחום של כל אזור. בכפוף לשמירת גודל מגרש מזערי וללא שינוי בייעוד השטחים.</p> <p>ב. תאי שטח 94, 95</p> <p>בתאי שטח אלה יתוכננו דרכים לכלי רכב, לרבות דרכים לרכב חירום ולרכב תחזוקה. חניות. בתאי שטח אלה מותרת במסגרת תכנית בינוי העברת מערכת תשתית תת קרקעית ועל קרקעית לשירות כל תא שטח בנפרד.</p> <p>תא שטח 94 הוא שטח המחנה המשמש כיום למגורים ושימושים נוספים.</p> <p>תא שטח 95 משמש כיום למגורים, יחידות דיור קטנות ושימושים נוספים.</p> <p>ג. בריכות שחיה</p> <p>באזור מגורים מותר להקים בריכות שחיה.</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. המרווחים בין הבריכה לבניין סמוך (קיים או מתוכנן), ובין הבריכה לבין גבול מגרש, לא יפחתו מ- 1.00 מ'.</p> <p>בכל אחד מתאי השטח 94, 95 נדרשת תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית, כדי לבנות בריכה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים במבני מגורים יכולים לשמש שימוש עיקרי. כחדרי עבודה, מגורים, משחקים וכיו"ב. שטחי שרות יהיו מחסן, חדרים טכניים וכיו"ב. 40 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת יהיו לטובת שטח עיקרי. ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שרות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה ותהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה עבור תאי שטח 94, 95 יכולה להיות בשטח המגרש או לאורך הדרכים הסמוכות. מיקום וצורת חניות בתאי שטח אלה שסומנו בנספח התנועה, ניתנים לשינוי באישור מהנדס הוועדה.</p>

4.1	<p>מגורים</p>
	<p>באזורי מגורים יוקצו 0.3 מקום חניה לכל יח"ד עבור אורחים, או לפי קביעת הועדה המקומית, הכל על פי תקן החניה הארצי.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרים וגימורים יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. גימור חזיתות, קירות מטויחים יצופו בטיח / צבע גמיש. גושים או חלקי בנין ייצבעו בגוונים שונים (עד שני גוונים). הגוונים יהיו בצבעי אדמה.</p> <p>3. גגות - בתאי שטח- 1-11 ו-34-95 הגגות יהיו שטוחים. בתאי שטח 94 ו-95 מותרת בניית גגות משופעים.</p> <p>4. מבנה הגג יספק בידוד תרמי ואקוסטי כנדרש בתקנים רלוונטיים.</p> <p>5. מתקנים טכניים, מתקני עזר לשירות המבנה, כגון מיזוג, חשמל, תקשורת, אנטנות, דוודים, קולטי שמש וכיו"ב, יותקנו במקומות נוחים לגישה, תפעול ואחזקה, עם הסתרה מתאימה. תוך התחשבות במטרדי רעש וזיהום אוויר, כלפי מגרשים ומבנים סמוכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>6. לא תותר הצמדת מתקנים טכניים מחוץ לקירות המבנה ללא הסתרה.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות ליח' דיור קטנות:</p> <p>1. יחידות אלו יועדו למגורים עבור אוכלוסיה באיכלוס זמני כגון: בני ובנות הישוב, חיילים, הורי חברים, לתקופת זמן מוגבלת באופן שיבטיח את שמירת הרצף הרב דורי בקיבוץ. יחידות הדיור לא ייספרו במנין יחידות הדיור המותרות לפי תמ"א 35.</p> <p>2. יח"ד אלו יישארו בבעלות ובניהול האגודה השיתופית של הקיבוץ ויוקצו למשתמשים בהן לשימוש זמני. יח"ד אלו לא תהיינה סחירות ולא יהיה ניתן לשייכן במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ.</p> <p>3. לא תותר חלוקה משנית של תא שטח זה.</p>
4.2	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בניית מבנים ומוסדות ציבור, לרבות חינוך, תרבות, דת, רווחה, מוסדות בריאות וכיו"ב. ב. בניה של מבנים לצרכי ציבור תהיה לפי פרוגרמה ותכנית בינוי באישור הועדה המקומית. מימוש הפרוגרמה יהיה בשלבים לפי התקדמות הבניה למגורים. ג. מותרת הקמת תחנת שנאים, תוך שמירת הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



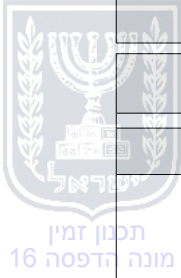
4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בעת הכנת תכנית בינוי לאזור המיועד למבנים ומוסדות ציבור, הוראות נוספות ביחס לעיצוב המבנים והשטחים הפתוחים, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה ותהיה בתחום המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרים וגימורים יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. גימור חזיתות, קירות מטויחים יצופו בטיח / צבע גמיש.</p> <p>3. הגגות יהיו שטוחים. מבנה הגג יספק בידוד תרמי ואקוסטי כנדרש בתקנים הרלוונטיים.</p> <p>4. מתקנים טכניים, מתקני עזר לשירות המבנה, כגון: מיזוג, חשמל, תקשורת, אנטנות, דוודים, קולטי שמש וכיו"ב, יותקנו במקומות נוחים לגישה, תפעול ואחזקה, עם הסתרה מתאימה, תוך התחשבות במטרדי רעש וזיהום אוויר כלפי מגרשים ומבנים סמוכים ושטחים ציבוריים. לא תותר הצמדת מתקנים טכניים מחוץ לקירות המבנה ללא הסתרה.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור, חינוך, תרבות, דת, רווחה, מוסדות בריאות וכיו"ב.</p> <p>2. השטחים הפתוחים שבין המבנים נועדו לגינון, חורשות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת-קרקעיות, שבילים להולכי רגל.</p> <p>3. מותרת הקמת תחנת שנאים, תוך שמירת הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בעת הכנת תכנית בינוי לאזור המיועד לצרכי שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, הוראות נוספות ביחס לעיצוב המבנים והשטחים הפתוחים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. יתוכננו מירווחים בין המבנים, שיאפשרו מבט ומעבר להולכי רגל מאזורי המגורים אל השפ"פ המרכזי.</p> <p>3. חומרים וגימורים יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>4. המבנים יבנו באופן שיישארו מירווחים ביניהם למבט אל השטח הציבורי הפתוח המרכזי, וכמו-כן שיישמר מעבר חופשי מאזורי המגורים אל אותו שטח ציבורי פתוח.</p> <p>5. בניה של מבנים לצרכי ציבור תהיה לפי פרוגרמה ותכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.</p>

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מימוש הפרוגרמה יהיה בשלבים לפי התקדמות הבניה למגורים.</p> <p>6. הגגות יהיו שטוחים. מבנה הגג יספק בידוד תרמי ואקוסטי כנדרש בתקנים רלוונטיים.</p> <p>7. מתקנים טכניים, מתקני עזר לשירות המבנה, כגון: מיזוג, חשמל, תקשורת, אנטנות, דוודים, קולטי שמש וכיו"ב, יותקנו במקומות נוחים לגישה, תפעול ואחזקה, עם הסתרה מתאימה, תוך התחשבות במטרדי רעש וזיהום אוויר, כלפי מגרשים ומבנים סמוכים ושטחים ציבוריים. לא תותר הצמדת מתקנים טכניים מחוץ לקירות המבנה, ללא הסתרה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרים וגימורים יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה, באישור מהנדס הועדה. גימור חזיתות קירות מטויחים יצופו בטיח / צבע גמיש.</p>
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגרשים ומתקני ספורט ונופש, מבנים המשרתים את שטחי הספורט. שירותים נלווים לנופש וספורט כגון: בית קפה, מסעדה, קיוסק, חנות מזכרות וכיוצ"ב.</p> <p>2. בניה של מבנים לצרכי ספורט ונופש תהיה לפי פרוגרמה ותכנית בינוי, באישור הועדה המקומית. מימוש הפרוגרמה יהיה בשלבים לפי התקדמות הבניה למגורים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גגות הגגות יהיו שטוחים. מבנה הגג יספק בידוד תרמי ואקוסטי כנדרש בתקנים רלוונטיים. מתקנים טכניים מתקני עזר לשירות המבנה, כגון מיזוג, חשמל, תקשורת, אנטנות, דוודים, קולטי שמש וכיו"ב, יותקנו במקומות נוחים לגישה, תפעול ואחזקה, עם הסתרה מתאימה, תוך התחשבות במטרדי רעש וזיהום אוויר, כלפי מגרשים ומבנים סמוכים ושטחים ציבוריים. הצמדת והצבת מתקנים לא תותר הצמדת מתקנים טכניים מחוץ לקירות המבנה, ללא הסתרה.</p> <p>ב. הוראות בינוי מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש בעת הכנת תכנית בינוי לאזור המיועד לצרכי ספורט ונופש, הוראות נוספות ביחס לעיצוב המבנים והשטחים הפתוחים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרים וגימורים יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה, באישור מהנדס הועדה. גימור חזיתות, קירות מטויחים יצופו בטיח / צבע גמיש.</p>



4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	<p>1. מט"ש מתקן טיהור שפכים, לרבות סוללה להסתרה ויזואלית ואקוסטית של המתקנים.</p> <p>2. תחנת שאיבה לשפכים. התחנה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. מערכות ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע.</p>
4.5.2	הוראות
א	חניה
	<p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>תותקן חניה תפעולית לפי דרישות מהנדס התנועה.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>חומרים וגימורים יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה, באישור מהנדס הועדה.</p>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מתן היתרי בניה יוגבל בשלבים בהתאם לפיתוח המט"ש, כמפורט בסעיף 6.1 תנאים למתן היתרי בניה.</p>
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>מטעים.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. פיתוח שטח אינטנסיבי.</p> <p>2. נטיעת צמחיה.</p> <p>3. רחבות, שבילים, וכד'.</p> <p>4. מתקני ספורט שעשועים ונופש, מתקני משחקים, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>5. מערכות ומתקני תשתית, מעל ומתחת לקרקע, לרבות תחנות שנאים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. קירוי קל ומצללות.</p> <p>7. בשפ"פ מותרת הקמת הצללות בשטח עד 10% משטח כל שפ"פ. "הצללות" לעניין הוראות אלו, הם אמצעי הצללה כאמור בס"ק 4. י"א לתקנות חישובי שטחים.</p> <p>8. מותרת הקמת תחנת שנאים בתא שטח- 410 תוך שמירת הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>ניתן להקים תחנות שנאים ומתקנים הנדסיים, בכפוף לתכנית בינוי שתיערך ובכפוף למגבלת שטח שפ"פ (ר' הערה לטבלת זכויות הבניה).</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. סלילת כבישים ורחבות.</p> <p>2. מדרכות.</p> <p>3. מפרצי חניה.</p>

4.8	דרך מאושרת
	4. נטיעת צמחיה, ריהוט רחוב. 5. מערכות ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. סלילת כבישים ורחבות. 2. מדרכות. 3. מפרצי חניה. 4. נטיעת צמחיה, ריהוט רחוב. 5. מערכות ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע. 6. חניה מוסדרת במפרצי חניה תהיה מגוננת, עץ אחד לפחות לכל 3 מקומות חניה.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	1. שילוב מעבר מוטורי והולכי רגל, לרבות מיסעה, מדרכה, מפרצי חניה וכיו"ב. 2. נטיעות, ריהוט רחוב. 3. מערכות ומתקני תשתית תת קרקעיים.
4.10.2	הוראות
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	1. פיתוח שטח אקסטנסיבי. 2. נטיעת צמחיה. 3. שבילים ורחבות. 4. מערכות תשתית מתחת לקרקע. 5. בשביל מותרת הקמת הצללות בשטח עד 10% משטח כל שביל. "הצללות" לעניין הוראות אלו, הם אמצעי הצללה כאמור בס"ק 4. י"א לתקנות חישובי שטחים.
4.11.2	הוראות
4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	1. פיתוח שטח אקסטנסיבי. שימור טבע וסביבת השטח הפתוח במצבם, ככל הניתן. 2. נטיעת צמחיה, ריהוט רחוב, פינות ישיבה. 3. טיילת הקפית, פינות תצפית, שבילים ורחבות, נתיבי אופניים, מתקני משחק. 4. מערכות ומתקני תשתית, מעל ומתחת לקרקע, לרבות תחנות שנאים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 5. בשטחים פתוחים מותרת הקמת הצללות בשטח עד 10% משטח כל שפ"פ. "הצללות" לעניין הוראות אלו, הם אמצעי הצללה כאמור בס"ק 4. י"א לתקנות חישובי שטחים. 6. בשטחים פתוחים מותר ביצוע ושימוש בדרך ביטחון (פטרולים).
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. ניתן להקים תחנות שנאים ומתקנים הנדסיים, בכפוף לתכנית מפורטת.



שטחים פתוחים	4.12
2. בתאי השטח שבהם עוברות רצועות קווי נפט יחולו הוראות סעיף 6.9. 3. שימור נוף וסביבה לפי סעיף 6.3 ד'. 4. אצירת אשפה ייעשה שימוש במתקני אשפה נסגרים למניעת זיהום סביבה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	(4)	(4) 3	1	2	9	2.4	71	50	(3) 17040	(2) 2840	2840	11360	(1) 420	יח"ד חד משפחתי ת צמודות קרקע	34, 11 - 1 - 93	מגורים א'	מגורים		
5	5	5	1	2	9	1.2	44	50	(6) 10560	(2) 1760	1760	7040	(5) 300	שטח "המחנה" (הקיבוץ הקיים)	94	מגורים א'	מגורים		
5	5	5	1	2	9	4.4	56	50	(8) 3080		672	2408	(7) 22550	דירות קטנות ביישובים כפריים	95	מגורים	מגורים		
5	5	5	1	2	9			50	2750	(9) 500	500	1750	3600	חדר אוכל קיים	206	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	2	9			50	(10) 1000	(9) 150	150	700	3600		206	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	1					400	(9)	100	(11) 300		מטי"ש - מתקן טיהור שפכים	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	1	2	11			50	1900	(9) 500	400	1000	5000		506, 505	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
5	5	5	1	1					600	(9)	100	(11) 500			411 - 404	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
5	5	5	1	1					300	(9)	100	(11) 200			403 - 401	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים		
0	0	0	1	2	16			50	8500	(9) 2500	1100	5000	6000	מרכז הקיבוץ	302, 301	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
0	0	0	1	1				300	(9)		100	(11) 200	6000	מרכז הקיבוץ	302, 301	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	יח"ד חד משפחתיות צמודות קרקע	93 - 34, 11 - 1	מגורים א'	מגורים
5	שטח "המחנה" (הקיבוץ הקיים)	94	מגורים א'	מגורים
5	דירות קטנות בישובים כפריים	95	מגורים	מגורים
5	חדר אוכל קיים	206	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5		206	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	מט"ש - מתקן טיהור שפכים	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5		506, 505	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5		411 - 404	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
5		403 - 401	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
5	מרכז הקיבוץ	302, 301	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	מרכז הקיבוץ	302, 301	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

א. בכל אחד מתאי השטח 101, 206, 301, 302, 401-403, 404-411, 505, 506, מותרת הקמת תחנת השנאה או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף עד 100 מ"ר, במסגרת שטחי השרות, בכפוף לסדר העדיפות בסעיף 6.10 - "גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחו של כל תא שטח לא יפחת מ-420 מ"ר..

(2) מרתפים במבני מגורים יכולים לשמש שימוש עיקרי. כחדרי עבודה, מגורים, משחקים ויו"ב. שטחי שרות יהיו מחסן, חדרי טכניים ויו"ב. 40 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת יהיו לטובת שטח עיקרי. ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שרות..

(3) הזכויות נחלקות שווה בשווה בין תאי השטח. בכל תא שטח - 160 מ"ר עיקרי על קרקעי, 40 מ"ר שרות על קרקעי, 40 מ"ר עיקרי על קרקעי..

(4) קווי בנין צדדיים בגבול בין כל שני תאי שטח יהיו זהים בשניהם - 0 מ', או 3 מ'. בכל מגרש מותר קו בנין 0 בצד אחד בלבד..

(5) שטח הקרקע שיוקצה לכל יחידת דיור לא יפחת מ-300 מ"ר..

(6) הזכויות נחלקות שווה בשווה בין יחידות הדיור. בכל יחיד - 160 מ"ר עיקרי על קרקעי, 40 מ"ר שרות על קרקעי, 40 מ"ר עיקרי על קרקעי..

(7) לא יהיה ניתן לחלק תא שטח זה..

(8) הזכויות נחלקות שווה בשווה בין יחידות הדיור. בכל יחיד - 43 מ"ר עיקרי על קרקעי, 12 מ"ר שרות על קרקעי..

(9) מחסנים, חדרי מכוונות, מתקנים הנדסיים וכל שימוש שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

(10) ישמש לשירותים ציבוריים ולשימושים מסחריים בעלי אופי נלווה, ובין השאר צרכניה, חנות למזכרות, מכבסה, מתפרה, שירותי בנקאות ודואר, מרפאה, מעון יום וכיו"ב כל שימוש שיאושר על ידי הוועדה המקומית..

(11) זכויות הבניה מעל הקרקע ניתנות למימוש גם מתחת לקרקע, בסמכות ועדה מקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

הוראות הבניה שלהלן, מתייחסות לתאי שטח במיתחם א' בלבד.
בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תותאם להוראות הבינוי שלהלן, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית. בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.

2. תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשתה של תכנית בינוי למיתחם א', שבה יסומנו הפרטים המפורטים בסעיף 6.2 להלן.

3. אישור תכנית הבינוי הוא בסמכות ועדה מקומית.

4. תכנית פיתוח תשתיות - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח תשתיות למגרש נשוא ההיתר, שבה יסומנו הפרטים המפורטים בסעיף 6.4 להלן, ואישורה על-ידי מהנדס הועדה.

5. עצים בוגרים תנאי למתן היתר בניה הוא אישור פקיד היערות לטיפול בעצים בוגרים במגרש.

6. הבקשה להיתר בניה תכלול:

א. פרוט חומרי הבניה והגימור למעטפת המבנה/ים, לרבות קירות חוץ, גגות, פתחים וכיו"ב.

ב. פרוט חומרי הגימור לפיתוח השטח במגרש ובסביבתו, לרבות גדרות, חניות, מדרכות, שטחי גינון, שילוט וריהוט רחוב.

ג. מיקום מתקנים טכניים במבנה ומחוצה לו, לרבות אמצעי הסתרה, הגנת רעש ואוורור.

ד. סימון תחומי זיקת הנאה-זכות מעבר, בהתאמה לתכנית בינוי ופיתוח תשתיות.

7. פסולת בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחילופין בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

8. פרוגרמה למבני ציבור הפרוגרמה תאושר על-ידי הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה ראשון, באזור למבנים ומוסדות ציבור, באזור לצרכי שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, ובאזור ספורט ונופש.

9. תנאים למתן היתר:

א. תנאי למתן היתר בניה לתוספת יח"ד בהרחבה הוא השלמת ההקמה של מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת, עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי למתן היתר בניה מעל 30 יח"ד בשטח ההרחבה הוא תחילת ביצוע עבודות לביטול המט"ש הקיים, הקמת תחנת שאיבה לשפכים וחיבורה למט"ש האזורי ביוטבתה.

ג. תנאים נוספים - בקשת הקלה באיכות הקולחים, פתרון בהתאם לתכנית האב של המועצה האזורית, עמידה בהנחיות משרד הבריאות ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>10. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות הקרקע שאותר באזור.</p> <p>11. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>12. גז טבעי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים אליהם.</p> <p>13. תרנים וקווי מתח עיליים מתן היתר לביצוע תרנים וקווי מתח עיליים יותנה בתיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית דרום.</p> <p>14. היתר בנייה לתחנת שאיבה לשפכים יועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>15. היתר בניה למתקן קדם לשפכים יהיה באישור משרד הבריאות.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. תכנית בינוי כאמור לעיל תכלול: תוואי הבניינים, סימון 0.00 של כל מבנה, שבילים, מיקום קווי תשתיות ראשיים, חניות, פרגולות, סימון זיקות הנאה (להולכי רגל, לרכב פרטי, לרכב תחזוקה ולרכב חרום), מיקום של ריהוט רחוב, מיקום של מתקני משחקים וכיו"ב.</p> <p>2. מבנים המסומנים להריסה, ייהרסו כתנאי לתחילת בניה באותו תא שטח.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>א. ריצוף חוץ ריצוף חוץ יהיה מאבן משתלבת או חומר קשיח ועמיד מסוג אחר.</p> <p>ב. מתקני חוץ מתקני משחק, ריהוט רחוב העשויים מחומר עמיד, עם צבע או גימור אחר עמיד.</p> <p>ג. בניה בת קיימא מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בעת מסירת המידע להיתר, אחת או יותר מהדרישות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימוש בגוונים מונעי סינוור בגימור מעטפת הבניין. בידוד תרמי למעטפת הבניין ומניעת גשרי קור. הצללה על פתחי הבניין. סינון קרינת חום בזיגוג חיצוני. התקנת מתקנים לאנרגיה סולרית. התקנת מתקנים לחסכון במים. כל דרישה נוספת שתבטיח בניה בת קיימא. <p>ד. נוף וסביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> עקרונות עיצוב בנייה נמוכה, חומרים וצבעים המשתלבים בנוף המדברי, גווני חום צהוב למניעת קונטרסט חזותי עם הסביבה המתאפיינת בגוונים אלה. תאורת גדר לסביבת הגדר בלבד. 	

	6.3	עיצוב אדריכלי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>2. גינון ונטיעות שימוש בצמחייה מקומית מדברית ככל הניתן (לדוגמא עצי שיטה). צמחייה חסכונית במים. מתן דימוי של נאות מדבר (עצי בוסתן, חרובים, זיתים, תאנים, דקלים וכדו'). הימנעות מהחדרת מינים פולשים אשר יתחרו עם הצמחייה המקומית.</p> <p>3. נגר עילי הנגר העילי ירוכז ויופנה מגגות הבתים ומן השטחים המרוצפים (כבישים, דרכים, חניות וכו') אל שטחי הגינון. ניתן לשקול איסוף מקומי של מי שטפונות.</p> <p>4. צמידות דופן שמירה קפדנית על עיקרון צמידות דופן. התרחקות ככל הניתן מן הגבעה הגובלת בתחום התכנית מצפון, ומתן הוראה מפורשת למניעת פגיעה בשוליה. שמירה על מבט פתוח ורציף מן היישוב אל הגבעה בציר דרום צפון.</p> <p>5. שטחי התארגנות הקמה, תחזוקה וכו' יוקמו ככל הניתן בתחום התכנית, בהעדפה לשטחים מופרים, ובכל מקרה לא יחרגו אל האזורים הרגישים (על פי מפת הרגישות הנופית סביבתית).</p> <p>6. שיקום בתום עבודות ההקמה ישוקמו פני השטח ויובאו ככל הניתן למצבם הטבעי.</p> <p>7. ערכי טבע מוגנים בחוק טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תיערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>8. מניעת זיהום אור יש לצמצם ככל הניתן תאורה לילית ולהשאיר את התאורה ההכרחית בלבד. תמנע זליגה של תאורה אל השטחים הפתוחים, גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off), תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>

	6.4	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>		<p>תכנית פיתוח תשתיות תכלול:</p> <p>1. העברת תשתיות - העברת התשתיות בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית. מותר שמתקני תשתית יהיו על-קרקעיים, כאמור בסעיף 4 לעיל. בתאי שטח 94-95 תותר התקנת תשתיות כאמור.</p> <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב, תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. תשתיות משותפות - בתאי שטח 94-95 מותרת הקמת תשתיות משותפות לשרות אותו תא שטח, כגון צוברי גז, אנטנות מרכזיות, מתקני אשפה, ראשי מערכת השקיה, לוחות חלוקה לחשמל ולתקשורת, קוי ביוב, תיעול, חשמל ותקשורת לסוגיה וכו"ב.</p> <p>3. זכות מעבר - לגופים האחראים לתחזוקת תשתיות אלה מותרת הכניסה למקרקעין לצורך אחזקת התשתיות.</p>

פיתוח תשתית

6.4

4.מיים- לפי הנחיות מהנדס הועדה, באישור הרשויות המוסמכות. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

5.ביוב- לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות, ועל פי החלטת הועדה המקצועית לביוב מיום 13.01.2016.

6.ניקוז- לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

א.מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן ע"פ עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ב.תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.

ג.לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ד.ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.

5.סילוק-אשפה - לפי הנחיות הרשות המוסמכת.

7.אספקת חשמל - בתיאום עם חברת חשמל.

העברת תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית או עילית בהתאם להנחיות התכנון ובאישור של חברת חשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

תחנות השנאה ייבנו בשפ"פים או בשטחים פתוחים, או בשטחי ספורט ונופש, בתאי שטח

שסומנו עם סימבולים. מיקום התחנה סומן באורח סכימטי בלבד וייקבע במדוייק בתיאום עם

מהנדס הועדה. תחנת השנאה תהיה סמוכה לדרך, או לשטח מבני ציבור ושטחים פתוחים.

תתאפשר גישה לתחזוקה אל התחנות גם דרך מגרש למבני ציבור ושטחים פתוחים.

תנתן עדיפות לתחנות השנאה תת-קרקעיות בכניסה לקיבוץ ובכפוף לאישור והנחיות התכנון של

חברת חשמל. יתר תחנות השנאה תהיינה תת-קרקעיות או עיליות בכפוף להנחיות התכנון

ובאישור של חברת חשמל.

אין לחסום את מדרגות היציאה ופירי האוורור. תחנות השנאה יוקפו באמצעים ככל שידרש

להרחקת המשתמשים, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

<p>פיתוח תשתית</p> <p>8.תקשורת טלפונית - בתיאום עם חברת התקשורת המקומית.</p> <p>9.תקשורת טלוויזיה - בתיאום עם חברת הטל"כ המקומית.</p> <p>10.כיבוי-אש גישה לרכב כיבוי אש, תתוכנן בתיאום עם רשות הכיבוי המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>חניה</p> <p>1.חניה ציבורית - חניה ציבורית פתוחה תהיה מגוננת. חניה תקנית תהיה בתחום המגרש. חניית אורחים יכולה להיות בתחום דרכים ודרכים משולבות.</p> <p>2.הסדרי התנועה והחניה - יהיו לפי נספח התנועה, לרבות גישות לחניה, לפריקה וטעינה.</p>	<p>6.5</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943".</p>	<p>6.6</p>
<p>שימור</p> <p>נספח עצים בוגרים לתכנית:</p> <p>1.לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל תשריט והסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, להעתקה, לכריתה. בנוסף לכך קיים תחום המסומן לטיפול עתידי. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,000 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>2.הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>3.הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב.קו בניין מעץ בוגר לשימור יהיה כמפורט בנספח עצים בוגרים. הוראה זו הינה מחייבת וסטייה ממנה היא סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ג.בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד.כל עבודה הקרובה לכדי 4 מטר מגזע העץ לשימור, אשר יש חשש כי תפגע בשורשי העץ או ענפיו, כרוכה בקבלת מפרט הנחיות של גורם מקצועי (אדריכל נוף, אגרונום, גנן מוסמך ע"י משרד התמ"ת וכו') שיאושר ע"י פקיד היערות טרם ביצוע העבודה. מפרט זה, כשהוא מאושר על ידי פקיד היערות, יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר לביצוע עבודת בנייה על ידי מוסד תכנון.</p>	<p>6.7</p>

שימור	6.7
<p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>5. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>6. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.8
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

קווי תשתית	6.9
<p>בתוואי קו הנפט " 16 עם תחום מגבלות בנייה של 5 מ' מכל צד, ותוואי קו הנפט " 42 עם תחום מגבלות בנייה של 30 מ' מכל צד, יחולו המגבלות שלהלן:</p> <p>1. מתן היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור של קצא"א.</p> <p>2. לא יותרו עבודות ושימושים מכל סוג, עיליות ותת קרקעיות, למעט באישור ופיקוח של קצא"א.</p> <p>3. לא תותר נטיעת עצים וצמחייה מעמיקה שורש.</p> <p>4. חציית קווי הנפט על ידי דרך או תשתית תעשה בניצב בלבד, לאחר מיגון קו הדלק באזורי החציות, ובכפוף לאישור ופיקוח של קצא"א.</p> <p>5. יש לשמור על נגישות לרכב סיור של קצא"א לאורך רצועת קו הנפט לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט.</p> <p>6. כל עבודה או שימוש במקרקעין שתעשה במרחק הקטן מ- 7 מ' מתחום מגבלות הבנייה של</p>	

6.9 קווי תשתית
קווי הדלק, תתואם עם קצא"א.

6.10 קווי בנין
מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית, לא יחשבו כחריגה ובתנאי שנבנו בהיתר. בניה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו בלבד.

6.11 תשתיות
מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בתאי השטח 101, 206, 301, 302, 401-403, 404-411, 505, 506, יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקני הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום רצועת תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי היעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון. תותר בנית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' הקמת עד 30 יח"ד	הקמת מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת ובהתבסס על פתרון הביוב הקיים.
2	שלב ב' הקמת מעל 30 יח"ד בהרחבה	חיבור למט"ש האזורי.

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצועה של תכנית זו, מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתר בניה הוא 15 שנים. ביצוע התכנית לעניין סעיף זה פירושו קבלת היתרים ל- 5 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16