

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0737890

אתר קליטה מהירה עין גדי

מחוז

דרום

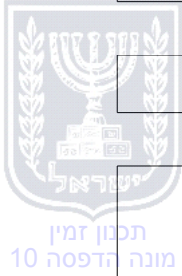
מרחב תכנון מקומי

תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בשינוי פריסת ייעודי ה"מגורים" ו"שטח פרטי פתוח" בקיבוץ עין גדי באמצעות החלפת שטחים.

במצב הקיים ביישוב קיימים אזורים המיועדים ל"מגורים" אולם למעשה משמשים כשטח פתוח ערכי. במקביל בקיבוץ קיים צורך ביחידות דיור נוספות לקליטה מהירה בהם יגורו החברים עד לבניית בית קבע. תכנית זו מסדירה את המצב הקיים באמצעות החלפת שטחים בין אזורים אלו לשטח בתוך אזור המיועד ל"שטח פרטי פתוח" לא מפותח ממערב לקיבוץ. במקביל החלפת שטחים זו מאפשרת בניית יחידות דיור נוספות באמצעות מיצוי מיטבי יותר של השטח הכולל המיועד למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אתר קליטה מהירה עין גדי
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	656-0737890
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

148.756 דונם

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	-----	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6
---------------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תמר

קואורדינאטה X

236313

קואורדינאטה Y

595535

קיבוץ עין גדי

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תמר - חלק מתחום הרשות: עין גדי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עין גדי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100563	מוסדר	חלק	10, 13	18

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
משד/ 4	4, 41, 44

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /108 /03 /10	החלפה		3447	1551	01/05/1987
משד/ 4	החלפה		4640	3443	28/04/1998



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000		20/03/2019	יעקב פישר	11: 39 11/04/2019	קובץ תשריט מצב מאושר	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, גיא דוננפלד		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688840		guy@ma-tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זוהר, ים המלח, מיקוד 86910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, גיא דוננפלד		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688840		guy@ma-tamar.co.il

(1) כתובת: נווה זוהר, ים המלח, מיקוד 86910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

החלפת שטחים בין "מגורים" ו"שטח פרטי פתוח".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין "מגורים" ו"שטח פרטי פתוח" לפי סעיף 62א(א) ס"ק 6.

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס"ק 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	61,41
שטח פרטי פתוח	3 - 1
דרך מאושרת	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

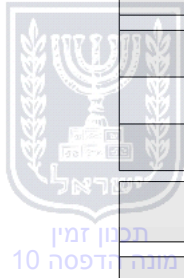
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	114,551	77.02
דרך קיימת או מאושרת	3,553	2.39
שטח פרטי פתוח	30,624	20.59
סה"כ	148,728	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,553.26	2.39
מגורים	114,603.93	77.04
שטח פרטי פתוח	30,599.14	20.57
סה"כ	148,756.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	109760	41 מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	4848	61 מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הסעיף מתייחס ל-2 בתים לדונם (ולא מספר יח"ד).

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
לצורך הוצאת היתרי בניה בייעוד "מגורים", תוגש תכנית בינוי לקבוצות בנינים.	
6.2 חשמל	6.2
1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק 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. א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. 2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
1. קביעת שטחים לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב ותיעול. 2. ניקוז: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. 3. ביוב: כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה. 4. מים: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מים, לפי דרישות הועדה. 5. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.	
6.4 מקלטים	6.4
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.	
6.5 חניה	6.5
תוסדר החניה בגבולות התכנית, בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:	



חניה	6.5
א. חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב. ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה. ג. מקרים ספציפיים ייבחנו באופן מיוחד, והועדה תחליט לגבי כל מקרה. ד. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית, מיד לאחר אישורה.

