



14.11.86

ד"ר  
נתקבל ביום

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מועצה אזורית תמר

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
נתקבל ביום  
24/7/86

24.7.86

תכנית בנין ערים מס' 3/108/03/10

לקיבוץ עין - גדי

המחלקה לתכנון - תק"מ

רח' סוטיק 27 תל-אביב, טל. 03-245271



- 1 -

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת" של קיבוץ עין-גדי מס' \_\_\_\_\_ לשנת 1984, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בקנ"מ 1:1000, יהווה חלק בלתי-נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפת באר-שבע, מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב.
5. שטח התכנית : כ-441,870 דונם.
6. יוזם התכנית : קיבוץ עין-גדי
7. עורך התכנית : המחלקה לתכנון - תק"מ
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
9. המבצע : קיבוץ עין-גדי
10. מטרת התכנית : א. תיחוס שטח פיתוח של קיבוץ עין-גדי.  
 ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
 ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
 ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק חקלאי - באזורים בהם מותרת הבניה.  
 ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי, להסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
 ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
11. התיחסות לתכניות קודמות: תכנית זו מבטלת תכנית קודמת 108/03/10 (מס' קודם דג/310), וכך 1/108/03/10 (מס' קודם 4/102/02/10), ונשארת בתוקף תכנית בית עלמין 2/108/03/10 (מס' קודם 5/102/02/10).



פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית זו, פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פרוש של מונח, שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו, כמופיע בתכנית זו.

1. חוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה, שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע, כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצרופיהם, כדי לעיין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים, שבאותו אזור, ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. באזורי מגורים, נופש ותחרות תוגש לוועדה המקומית, לפני הוצאת היתרי בניה, תכנית בינוי נפרדת לכל חלוקת משנה, כמסומן בתשריט בקו כחול מרוסק. הנ"ל לא חל על אזור א1 ו-5א.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.



- 3 -

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור, שבו נמצאים הקרקעי או הבנין. למרות האמור לעיל, תותר תוספת בניה למבנים קיימים בתוך שטח שיעודו בתכנית שונה לגבי הקיים, והועדה תוסמך לאשר בניה זו שלא במסגרת שימוש חורג. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימה זו של תכליות.

התכליות:-

- אזור מגורים : אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.
- אזור בית-ספר : אזור זה נועד למבני חינוך; בית ספר עממי, תיכון ומקצועי וכיתות יום.
- אזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט, וכל שאר המתקנים ומבני השרות הדרושים לצרכי הספורט.
- אזור פרטי פתוח : שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור הועדה.
- אזור בניני ציבור : הבניה תותר באזור זה עפ"י תכנית מפורטת זאת, או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני - הכל לפי שתקבע הועדה.
- אזור מבני משק : אזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי-חיים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.
- אזור תעשייה : איזור זה נועד להקמת מפעלי תעשייה.
- אזור מלאכה זעירה ושרותים : אזור זה נועד להקמת מבנים לענפי שרות כגון: מוסך, מסגריה, נגריה ומחסנים, כולל מתקנים, הנדסיים, דרכים ושטחי חניה.
- אזור תיירות ונופש : אזור זה נועד למבני בית-הארוחה, מבני ציבור לנופשים, דרכים וחניות.
- שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
- בית עלמין : אזור זה נועד לקבורה, כולל מבנים ושרותים נדרשים, כולל דרכים פנימיות.
- ביוב : השפכים יוזרמו אל מתקן הטיהור האזורי הנמצא דרומית לקיבוץ מחוץ לתחום התכנית.



טבלת ההגבלות לאזורים

אזור	שטח בניה מקסימלי	מספר הקומות	מיקום הבניינים, קרי בנין ומרווחים בין הבניינים
אזור א-1 מגורים	בהתאם לחישוב נטול של שטח אזור המגורים, תהיה שני בתים לדונם היטל על הקרקע 30%	3 קומות מקס'	לצורך הוצאת היתרי בניה באזור זה, תוגש תכנית בינוי לקבוצת בניינים.
אזור א-2 מגורים בעתיד 4,3	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים תהיה שני בתים לדונם היטל על הקרקע 30%	3 קומות מקס'	לצורך הוצאת היתרי בניה באזור זה, תוגש תכנית בינוי לקבוצת בניינים.
אזור א-5 מגורים	פעוטונים גני ילדים	3 קומות מקס'	לצורך הוצאת היתרי בניה באזור זה, תוגש תכנית בינוי לקבוצת בניינים.
אזור ב בית ספר	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ג ספורט	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ד פרטי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל		
אזור ה בניני ציבור	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ו מבני משק	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ז תעשייה	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ח-1 מלאכה זעירה ושרותים	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ח-2 מלאכה זעירה ושרותים	אזור לבניה בעתיד. תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה		
אזור ט-1 תירות ונופש	לצורך הוצאת היתרי בניה, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".		
אזור ט-2 תירות ונופש	אזורי בניה בעתיד, לאזורים אלה תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה.		



השטח באחוזים	סה"כ השטח בדונם	הסימון בתשריט	היעוד
		בצבע כתום 73,629 ד'	אזור א-1 מגורים
		בצבע כתום 12,540 ד'	אזור א-2 מגורים
		בצבע כתום 20,605 ד'	אזור א-3 מגורים
		בצבע כתום 33,780 ד'	אזור א-4 מגורים
34.6	152,702	בצבע כתום 12,148 ד'	אזור א-5 מגורים
5.5	24,184	בצבע כתום מותחם בחום	אזור ב' בית-ספר
9.8	43,243	בצבע ירוק מותחם בחום כהה	אזור ג' ספורט
5.3	23,255	בצבע ירוק מותחם בירוק	אזור ד' פרטי פתוח
3.9	17,314	בצבע חום מותחם בחום כהה	אזור ה' בניני ציבור
10.5	46,365	בצבע חום מותחם בירוק	אזור ו' מבני משק
10.2	45,163	בצבע סגול	אזור ז' תעשייה
1.8	8,075	בצבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור ח-1 מלאכה זעירה ושרותים
5.2	22,694	בצבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור ח-2 מלאכה זעירה ושרותים
4.0	17,497	בצבע צהוב מותחם בחום כהה	אזור ט-1 תיירות ונופש
3.5	15,262	בצבע צהוב מותחם בחום כהה	אזור ט-2-3 תיירות ונופש
1.0	4,642	מרושתת בשחור לפי צבע האזור בו היא נמצאת	חניה
3.4	15,43	בצבע אדום	דרך מוצעת
1.3	5,854	בצבע צהוב מותחם ומרושת בירוק	בית עלמין
100%	441,670		סך הכל



- 6 -

פרק ה' - חניות

תוסדר החניה בגבולות התכנית, בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- 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, והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, כיוו ותיעול  
הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי כיוו, ואיך להקיס על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הכיוו ותיעול.
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. כיוו - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הכיוו, לפי דרישות הוועדה.
5. מים - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מים, לפי דרישות הוועדה.
6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

7/...



-7-

פרק ז' - שונות

איזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קוי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'  
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו - 9.5 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.

פרק ח' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שיידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.  
כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה.





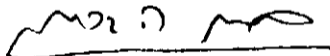
- 8 -

### פרק ט' - שלבי ביצוע

1. א-1 עד שנת 1995, 60 דירות.
2. א-2 עד שנת 2005, 40 דירות.
3. א-3 עד שנת 2015, 40 דירות.
4. א-4 עד שנת 2040, 80 דירות.
5. אזור ג' עד שנת 2020.

נספח: תצורף תכנית בקנ"מ 1:1000 לא צבועה, לצורך עבודת הועדה.

### ח ת י מ ר ת

  
חתימת המתכנן

התנועה הקיבוצית המאוחדת  
המחלקה לתכנון  
תל-אביב. סוסין 27 טל. 245271

חתימת הירזם

  
קיבוץ עין-גדי  
בנין

### היגעה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך - תאריך נכס - העריכה התיכונה.

התכנון נכנס מישיבת 1184 בתאריך 09.04.84

תהי"ט להחליט בפני היגעה המהותית לגשר התכנית.

כחבר / יו"ר היגעה

חתימה

14.1.86

תפקיד  
 1922  
 משרד  
 3/8/86  
 78  
 164  
 8/9/86  
 סגן מנהל

תפקיד  
 1922  
 משרד  
 3/8/86  
 78  
 329  
 12/2/86  
 סגן מנהל

3/8/86  
 282

3/8/86  
 282, 5/6/86  
 329