

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/103/03/31

שם תוכנית: תכנית לאזור המגורים והקהילה בקבוץ דביר

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
23.09.2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית תחליטה ביום: 18.9.14 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 18.9.14 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. חברי קבוץ דביר יזמו הכנת תכנית מפורטת שתאפשר התאמת התכנון הפיסי של אזור המגורים והקהילה לאורחות החיים ביישוב ולשינוי הדרמטי באופי היישוב הקיבוצי, העליה ברמת המינוע והצורך להגדיר אזורי בניה לבנים ולצמיחה דמוגרפית.

2. התכנית עוסקת בעיקר בנושאים הבאים:

א. תכנון מחודש של אזורי המגורים הקיימים בקיבוץ במטרה לשמור את האופי ואיכות החיים הקיימת באזורים אלו.

ב. תכנון אזורי בניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, חלקם ב"פינוי בינוי" ומרביתם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ.

ג. בנית שלד תחבורתי המותאם ליישוב באופיו החדש המבוסס על מערכת כבישים היקפית ומתחברת גם לכביש הכניסה ולשכונת ההרחבה וטבעות נוספות, המתחברות לדרכים באזור הציבורי ולכביש הכניסה, באזורי המגורים.

ד. בחינת והגדרה מחודשת של צרכי היישוב כולו (כולל שכונת ההרחבה) בשטחי ציבור, שטחי ספורט, שטחים פתוחים ושטחים לשימושים אזרחיים והטמעת הפרוגרמה בתכנון המחודש.

ה. התוכנית אינה משנה את אזור המשק והתעשייה.

ו. שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

על פי תמ"א 35 לקבוץ דביר מכסת מגורים של 500 יח"ד.

מס. יח"ד חדשות בשטח הקבוץ 102 יח"ד ב – 18 מתחמים ומגרשים לא מבונים.

סה"כ יח"ד קימות ומוצעות בתחום הקיבוץ: כולל ההרחבה מתכנית 3/103/03/7 - 362 יח"ד.

בנוסף, בשני מתחמי אזור המגורים המיוחד, מוצעות 58 יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית**תכנית לאזור המגורים והקהילה
בקבוץ דביר**

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשימות

תוכנית מס' 7/103/03/31

מספר התוכנית

344.31 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.09.14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשימותכן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62 לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקהלא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני שמעון
- 183180 קואורדינטה X
591250 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום**
התוכנית חלה על אזור המגורים והקהילה בקבוץ דביר, הנמצא כ- 16 ק"מ צפונית לבאר שבע, באזור הגלב הצפוני. הקבוץ ממוקם מזרחית לדרך 40, על דרך מקומית מס. 325.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית בני שמעון.
חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
נפה הרשות התייחסות לתחום
באר שבע קבוץ דביר
לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
7,9		חלק מהגוש	מוסדר	100248/1
3		חלק מהגוש	מוסדר	100224/1
5,7,11		חלק מהגוש	מוסדר	100275/3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א	כפיפות	תמ"א 35
1.9.76	902	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א	כפיפות	תמ"א 3
30.7.82	2839	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"מ	כפיפות	תמ"מ 4
15.01.04	י.פ. 5264	תוכנית זו משנה את תוכנית 3/103/03/7, בשטחים הכלולים בתכנית זו.	שינוי	3/103/03/7
27.5.82	2817	תוכנית זו משנה את תוכנית 103/03/7, בשטחים הכלולים בתכנית זו.	שינוי	103/03/7
15.10.09	6005	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית הבינוי. הוראות תוכנית הבינוי תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	2117/מק/7
8.8.07	5700	תוכנית זו משנה את תוכנית משד/32 בשטחים הכלולים בתכנית זו.	שינוי	משד/32

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		33		16.09.14	אדרי' ערן מבל	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250		1	16.09.14	אדרי' ערן מבל	ועדה מחוזית	
נספח דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250		2	21.01.13	אינג' אברהם לוי	ועדה מחוזית	
נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	מנחה	--	10		12.02.13	אדר ערן מבל	ועדה מחוזית	
נספח ביוב ומים	מנחה	--		1	מרץ 2012	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	ועדה מחוזית	
נספח הידרולוגי	מנחה		8		פברואר 2012	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	ועדה מחוזית	
סקר עצים	מנחה		58	1	03.01.2013	חגי שמיר	ועדה מחוזית	
דו"ח סייסמי	מנחה		8		דצמבר 2011	אקולוג – הנדסה בע"מ	ועדה מחוזית	
תיק תיעוד מקדים	מחייב		29	1	יוני 2013	זאב גור	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
קבוץ דביר	יאיר לויין גדליהו לוטן מורשי חתימה	5842109 079377412		קבוץ דביר		ד.נ. הנגב 85330	08-9111202		08-9111334		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
קבוץ דביר	יאיר לויין גדליהו לוטן מורשי חתימה	5842109 079377412		קבוץ דביר		ד.נ. הנגב 85330	08-9111202		08-9111334	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל				מחוז דרום, ק. הממשלה, באר שבע	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mebel@mebelar.ch.co.il	04-9833704		04-9835146	קק"ל 4 קרית טבעון 36082			30444		ערן מבל	אדריכל	עורך ראשי
halabi@halabi.co.il	04-8396098		04-8395202	דאלית אל כרמל 2/66 מיקוד 31098		פוטומאפ בע"מ	808		לביב חלבי	מודד מוסמך	מודד
yossis@levyshtark.co.il	04-8553654		04-8553655	רח' יפר 145 א' ת.ד. 9833 חיפק		לוי שטרק מהנדסים ויועצים			אינג' אברהם לוי	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
	08-6460915	0523532782	08-6460914	הגורן 6, פארק תעשיות עומר מיקוד 84965					אמיר אבישי ונמרוד חלמיש	מהנדס נים ביוב וניקוז	אפיק הנדסת סביבה והדרולוגיה
	077-4177708		08-6496810	מרכז הנגב 1/5 באר שבע מיקוד 84548					זאב גור	אדריכל	נספח שימור
yarok2000@gmail.com			טל/פקס 04-6619045	מעלה צביה ד.נ. משגב 20129		ירוק 2000			ירוק 2000 - תכנון, יעוץ, הדרכה - סביבה ונוף- אגר' רוזנברג איתן	אדריכל נוף	סקר עצים
	08-9477008		08-9475222	רח' פקיס 3 פארק תמר, רחובות 76702		אקולוג - הנדסה בע"מ			אקולוג - הנדסה בע"מ		דו"ח סיסמי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- תכנון מחודש של אזור המגורים והקהילה בקיבוץ דביר במגמה לאפשר:
1. חלוקת אזור המגורים למגרשים בהתאמה לבניה הקיימת בפועל.
 2. הגדרת מגרשים חדשים למגורים בתחום תכנית המתאר של הישוב.
 3. הגדרת מגרשים לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
 4. הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה.
 5. שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעודי קרקע ממגורים, מבני ציבור, שבילים להולכי רגל ושטח ספורט, למגורים, מגורים מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שבילים, שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט.
2. קביעת גבולות חדשים למגרשי הבניה של בתי המגורים הקיימים והגדרת מגרשי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ.
3. קביעת הוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
4. קביעת זכויות ומגבלות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.
5. הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה והגדרת מקומות חניה נוספים בשטח הקיבוץ.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לשימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

344.31	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	56,000		21,000	35,000	מ"ר	מגורים
	362		-	362	מס' יח"ד	
כולל מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.	8990		- 3602	12,592	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	500-606, 204-216, 189-190	מגורים
	181-187, 1101-1118	מגורים א
	700-701	מגורים מיוחד
	650-651	מתקנים הנדסיים
	810-812	מבנים ומוסדות ציבור
	850-851	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	1001	קרקע חקלאית
	300-360	שטח ציבורי פתוח
	820	ספורט ונופש
	900-904	דרך מאושרת
	920-929	דרך מוצעת
	940-942	דרך משולבת
	970-986	שביל
	950-960	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

טבלת שימושי קרקע			טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח החוכנית	יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח החוכנית
מגורים	58.57	16.98%	שטח תקלא	24.50	7.12%
מגורים א'	51.48	14.96%	אזור מגורים	198.93	57.78%
מגורים מיוחד	12.32	3.58%	שטח לבניי ציבור	31.48	9.14%
מתקנים הנדסיים	1.13	0.33%	אזור לבניי משק	0.11	0.03%
מבנים ומסדוח ציבור	19.86	5.77%	שטח פרטי פחוח	2.87	0.83%
מבנים ומסדוח ציבור לחינוך	16.10	4.68%	שטח ספורט	20.44	5.94%
קרקע תקלאיח	17.87	5.19%	אזור למתקנים הנדסיים	1.31	0.38%
שטח ציבורי פחוח	42.84	12.45%	דרך קיימת	60.26	17.50%
ספורט ונופש	22.55	6.55%	חניה	2.43	0.71%
דרך מאושרת	48.56	14.11%	שביל הולכי רגל	1.98	0.58%
דרך מוצעת	23.37	6.79%	סה"כ שטח החוכנית	344.31	100%
דרך משולבת	10.68	3.10%			
שביל	8.78	2.55%			
חניון	10.20	2.96%			
סה"כ שטח החוכנית	344.31	100%			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים קיימים
ב.	מחסנים דירתיים קיימים
ג.	חניות מקורות למגורים קיימים.
ד.	קווי הבניין והנחיות הבינוי והפיתוח מתייחסים לבנייה החדשה בלבד (פינוי ובינוי) ואינם מתייחסים למגורים הקיימים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>מגרשים עם מבנה עם קיר משותף: עיצוב אדריכלי</p> <p>בצלע המשותפת ל-2 היחידות יהיה קו הבנין 0 מ'. כל בקשה להיתר תיגזר מהמבטן השלם שתוכניתו תוגש לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה לדירה יחידה והיא מחוייבת בתיאום אדריכלי בין שני בעלי הזכויות בנכס. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית, על כל אגפיו, לרבות תומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי הבניה. במקרה של הריסת הבית כולו או יחידה אחת ממנו (ראה סעיף 17) – ניתן יהיה להגדיר כל מגרש כחד משפחתי במידה ורוחבו של המגרש הינו 15 מ' לפחות, או כדו-משפחתי במידה ושני בעלי המגרשים מסכימים ביניהם.</p> <p>ניתן להרוס יחידת מגורים אחת בבית זו משפחתי בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסכמת השכן/שכנים מאותו מבנה. 2. הסדרת הצנרת והתשתיות של יחידות הדיור השכנות במידה ונפגעו במהלך ההריסה. 3. ביצוע גמר חדש במקומות בהם נפגע המבנה עקב ההריסה.
	<p>תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.</p>
	<p>גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.</p> <p>יותר גגות משופעים שטוחים ומשולבים.</p>
	<p>מצללות: תותר הקמת מצללה מעץ, מתכת או בטון. עפ"י תקנות חוק</p>

התכנון והבניה.		
<p>מחסנים : תותר בנית מחסנים בקומות הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים : 1. המחסן יבנה כחלק מהכנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.</p> <p>2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p>		
<p>עליות גג : תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p>		
<p>מרתפים : ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p>		
<p>חומרי גמר : גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווי הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p>		
<p>מזגנים : מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה והנותן פתרון של מיגון אקוסטי לסביבה שכנה.</p>		
<p>שלטי פרסומת : לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.</p>		
<p>קולטי שמש : קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין ובעיצובו. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.</p>		
<p>מס. קומות בבנין : על גבי גג שטוח תותר הקמת מצללה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית המצללה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>גובה הבנין : הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>בגגות משופעים : עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.</p> <p>בגגות שטוחים : עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).</p>	מגבלות בניה לגובה	ב.
<p>חניית : תותר הקמת חניית, בתחום המגרשים הנמצאים בצמידות</p>	הוראות פיתוח	ג.

<p>לדרכים בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה חלק מהיתר הבניה. 2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי. 3. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד. 3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 4. ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש. 5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית. <p>גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר כאמור יוגבל ל – 1.2 מ'.</p> <p>פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. <p>תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. <p>קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים, ימוקם במלואו בתחום המגרש הנמוך מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש.</p>		
<p>רצועה שרוחבה המקסימלי יהיה 1.5 מ' לאורך שבילי הולכי רגל ושיעודה הוא העברת תשתיות בתחומי מגרשי המגורים.</p>	<p>רצועת תשתיות</p>	<p>ד.</p>

שם ייעוד: מגורים א		4.2
שימושים		4.2.1
בתי מגורים חד משפחתי ודו משפחתי		א
מחסנים דירתיים		ב
חניות מקורות למגורים.		ג
הוראות		4.2.2
מיועד למבנה חד משפחתי ודו משפחתי. בהסכמה של 2 משפחות ניתן לבנות בקו אפס.	מגרשים עם מבנה עם קיר משותף:	א.
כל בקשה להיתר תיגזר מהמבן השלם שתוכניתו תוגש לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה לדירה יחידה והיא מחוייבת בתיאום אדריכלי בין שני בעלי הזכויות בנכס. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית, על כל אגפיו, לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי הבניה. במקרה של הריסת הבית כולו או יחידה אחת ממנו (ראה סעיף 17) – ניתן יהיה להגדיר כל מגרש כחד משפחתי במידה ורוחבו של המגרש הינו 15 מ' לפחות, או כדו-משפחתי במידה ושני בעלי המגרשים מסכימים ביניהם.		
בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.	תאום בין יח"ד שכנות:	ב.
לא יותרו גגות רעפים חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.	גגות רעפים:	ג.
תותר הקמת מצללה מעץ, מתכת או בטון עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.	מצללות:	ד.
תותר בנית מחסנים בקומות הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המותרת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.	מחסנים	ה.
תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.	עליות גג:	ו.
ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין ובהתאם לתקנות חוק	מרתפים:	ז.

		התכנון והבניה. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
ח.	חומרי גמר:	גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגונוני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.
ט.	מזגנים:	מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה והנותן פתרון של מיגון אקוסטי לסביבה שכנה.
י.	שלטי פרסומת:	לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.
יא.	קולטי שמש:	קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין ובעיצובו. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
יב.	מס. קומות בבנין:	על גבי גג שטוח תותר הקמת מצללה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית המצללה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.
יג.	גובה הבנין:	הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית <u>בגגות משופעים</u> : עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. <u>בגגות שטוחים</u> : עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).
יד	חניות:	תותר הקמת חניות, בתחום המגרשים הנמצאים בצמידות לדרכים בתנאים הבאים: 1. החניה תהיה חלק מהיתר הבניה. 2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי. 3. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד. 3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 4. ניתן להקים חניה במרווח קדמ/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש. 5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונית.
טו	גדרות:	לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר כאמור יוגבל ל- 1.2 מ'.

<p>3. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>4. לא תותר הקמת משטח התניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>5. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים, ימוקם במלואו בתחום המגרש הנמוך מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש.</p>	<p>פיתוח:</p>	<p>טז</p>
<p>רצועה שרוחבה המקסימלי יהיה 1.5 מ' לאורך שבילי הולכי רגל ושיעודה הוא העברת תשתיות בתחומי מגרשי המגורים.</p>	<p>רצועת תשתיות</p>	<p>יז</p>
<p>בשטח המיועד למגורים אי יש מבנה לשימור ויחולו עליו הוראות פרק 6.12.</p>	<p>שימור</p>	<p>יח</p>
<p>בתא שטח 1118 קיימים מבנים להריסה. תנאי להריסה הוא תיעוד צילומי של ארבע החזיתות וסימון המבנה על תוכנית מצבית.</p>	<p>הריסה</p>	<p>יט</p>
<p>בתא שטח 1116 תאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מציר הדרך האזורית מס' 325.</p>	<p>קוי בניין</p>	<p>כ</p>

<p>שם ייעוד: מגורים מיוחד</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>יחידות דיור קטנות במבנים קיימים בלבד, שנועדו לתת מענה לדיור לתקופות זמן מוגבלות לשמירת הרצף הרב דורי.</p>	<p>א</p>
<p>יחידות דיור אלו לא תספרנה במניין יחידות הדיור המירבי על פי הקבוע בתמ"א 35.</p>	<p>ב</p>
<p>שטחה הכולל של יחיד קטנה בקיבוץ לא יעלה על 55 מ"ר (שטח עיקרי+שירות).</p>	<p>ג</p>
<p>יחיד אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות ונשארות בבעלות ובניהול האגודה השיתופית של הקיבוץ.</p>	<p>ד</p>
<p>יחידות דיור אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני.</p>	<p>ה</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בשטח המיועד למגורים מיוחד יש מבנים לשימור. על מבנים לשימור יחולו הוראות פרק 6.12.</p>	<p>שימור</p>

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
א	מבני חינוך, שרות לקהילה, בריאות, דת ותרבות כגון: מנהלת הישוב, הנהלת חשבונות, מרפאה גני ילדים, חדר אוכל, מועדון לחבר, מרכולית, ספריה ומכבסה. דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה לשימוש תושבי הקיבוץ. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות
שימור	בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יש מבנים לשימור, מתחם לשימור ומתחם לשימור נופי. על המבנים, מתחם לשימור/שימור נופי יחולו הוראות פרק 6.12.

4.5	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
א	שרותי קהילה כגון פעוטונים, חדר אוכל, משרדי ענפים, מזכירות ודרכים פנימיות.
ב	שטחי חניה.
ג	מתקנים לאצירת אשפה.
ד	תחנות השנאה, מיקומו המדוייק יהיה בתיאום עם חברת החשמל ובאישור ועדה מקומית לתו"ב.
4.5.2	הוראות
שימור	בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך יש מבנה לשימור ומתחם לשימור ויחולו עליהם הוראות פרק 6.12.

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
א	גינון
ב	מתקני משחק
ג	משק חי
ד	מצללות
ה	מקלטים קיימים
ו	העברת תשתיות תת קרקעיות
ז	דרכי ניקוז
ח	שבילים להולכי רגל. חניות.
ט	מתקנים לאצירת אשפה.
י	תחנות השנאה - מיקומם המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל ובאישור ועדה מקומית.
יא	השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה

הוראות	
הריסה	בתא שטח 339 יש מבנים המיועדים להריסה. תנאי להריסה הוא תיעוד צילומי של 4 החזיתות של כל מבנה וסימון של המבנים על גבי מפה מצבית.
שימור	בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח יש מתחם לשימור. על מתחם לשימור יחולו הוראות פרק 6.12.
קוי בניין	בתאי שטח 307, 329 תאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מציר הדרך האזורית מס' 325.

4.7	שם ייעוד: דרך קיימת/מוצעת
4.7.1	שימושים
א	כבישים.
ב	מדרכות
ג	חניות
ד	מתקני ריהוט רחוב
ה	נטיעות
4.7.2	הוראות
רוזטה	רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
שימור	בשטח המיועד לדרך קיימת/מוצעת יש מתחם לשימור. על מתחם לשימור יחולו הוראות פרק 6.12.

4.8	שם ייעוד: דרך משולבת
4.8.1	שימושים
א	כבישים.
ב	מדרכות
ג	חניות
ד	מתקני ריהוט רחוב
ה	נטיעות/גינן
4.8.2	הוראות
	רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. הדרכים בתוכנית אינן ברות הפקעה וישמשו לתושבי הישוב בלבד.

4.9	שם ייעוד: הנחיות מיוחדות
4.9.1	שימושים
	זכות מעבר לכלי רכב למגרשי המגורים בלבד, חניה וגישה למגרשים.

4.10	שם ייעוד: שביל
4.10.1	שימושים
א	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ב	למעבר תשתיות.
ג	מעבר לרכב חירום .
ד	רוחב מינימלי של 3 מ'.
4.10.2	הוראות
	תאסר כל בניה.

4.11	שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.11.1	שימושים	
א	מתקני ספורט ונופש, מבני חינוך גופני, ברכות שחיה, אולמות ספורט, חדר כושר, מגרשי ספורט מקורים, מלתחות, שירותים, מחסן ציוד, מחסן אחזקה, חדרי חוגים וכו'.	
ב	חניה	
ג	גינון	
ד	מתקנים ושירותים נלווים	
4.11.2	הוראות	
א	דרכים וחניות	בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי	העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התיחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

4.12	שם ייעוד: חניון	
4.12.1	שימושים	
א	חניות	
ב	כבישים	
ג	מדרכות	
ד	שילוט	
ה	גינון	
4.12.1	הוראות	
	שטח המיועד לחניה לרכבים פרטיים, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. החניות יתוכננו במגרשים מרוכזים בסמיכות למתחמי המגורים.	

4.13	שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.13.1	שימושים	
	ישמש לעיבוד חקלאי באמצעים שלא יגרמו להפרעה לבתי המגורים הסמוכים, ללא ריסוסים וללא גידול בע"ח. אזור המיועד לגינון, חורשות. ניתן להקים גדר בטחון, דרך חקלאית ודרך	

<p>בטחון ותשתיות. באזורים אלו לא תותר כל בנייה למעט מתקנים הנדרשים לגינון, הצללה, נוי, משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) הכול לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה. בתא שטח 1001 יותרו עיבודים חקלאיים בלבד.</p>	
<p>שם ייעוד: מתקן הנדסי</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>בתא שטח 651 – בריכת מים קיימת. היתרי בניה לבריכת המים הקיימת ולמתקניה ככל שיידרשו, יוצאו בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 5/ב/34 על שינוייה. בתא שטח 650 – האזור נועד למתקני סניקה עבור מערכות הביוב לפי תכנית מאושרת 3/103/03/7.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)/ אחוזים				אחוזי בניה בוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ⁽¹⁾			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות ⁽⁴⁾												עיקרי		שרות ⁽⁴⁾
מגורים	189-190, 204-216, 500-606	330 מ"ר	200 מ"ר	40 מ"ר	--	25 מ"ר	265 מ"ר ⁽⁴⁾	76	35% ⁽³⁾	122	8.5/7.0	2	1	כמסומן בתשריט				
מגורים א	1101-1118, 181-187	450 מ"ר	200 מ"ר	40 מ"ר	-	25 מ"ר	265 מ"ר ⁽⁴⁾	75	150 מ"ר או 35% ⁽³⁾	102	8.5/7.0	2	1	כמסומן בתשריט				
מגורים (מיוחד) ⁽²⁾	700	לפי התשריט	1337 מ"ר	148 מ"ר			1485 מ"ר	26	20%	27	8.5/7.0	2	--	5	3	3	4	
מגורים (מיוחד) ⁽²⁾	701	לפי התשריט	1535 מ"ר	170 מ"ר			1705 מ"ר	26	20%	31	8.5/7.0	2	--	5	3	3	4	
מבנים ומוסדות ציבור	810-812	1000 מ"ר	25%	10%	--		35%	35	35%		9.5	2		5	5	5	5	
ספורט ונופש	820	2000	20%	10%			30%	30	30%		12.0	1		5	5	5	5	
שטח ציבורי פתוח * (5)	300-357	לפי התשריט	40 מ"ר				40 מ"ר	0.37	50%		5	1		5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	850-851	1000 מ"ר	25%	10%			35%	35	25%		9.5	2		5	5	5	5	
מתקן הנדסי	650	1000 מ"ר	20%	-	-	-	20%		20%		-	1	-	לפי תכנית מאושרת 3/103/3/7				

- (1) קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים במגרשים עם בניה קיימת קווי הבניה יהיו על פי המסומן בתשריט. קווי הבניין הקדמיים הינם 5 מ' מדרכים ו-3 מ' משאר ייעודי הקרקע.
- (2) בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.
- (3) בכל מתחם באזור מגורים מיוחד תוגש תוכנית בינוי.
- (4) תותר תכסית של עד 35% משטח המגרש. התכסית כוללת את שטחי השירות.
- (5) לא ניתן יהיה לאשר שטחי שירות גם מתחת לגובה הכניסה הקובעת וגם מעל גובה הכניסה הקובעת, במידה ויבנה מרתף, לא יותרו שטחי שירות מעל מפלס 0.0, פרט לחניה.
- (6) בתאי שטח 305, 343, 309, 339 מקומות מוצעים למתקני טרנספורמציה / תחנת השנאה. סה"כ כ- 160 מ"ר.

להלן טבלת מתחמים בהם מגרשים לא מבוניים:

מס. יח"ד	מס. מתחם
9	1101
5	1102
4	1103
5	1104
15	1105
9	1106
3	1107
2	1108
8	1109
3	1110
4	1111
3	1112
4	1113
4	1114
5	1115
4	1116
5	1117
4	1118
1	181
1	182
1	183
1	184
1	185
1	186
102	סה"כ

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה המאושרים על ידי רשויות התימור.
- 6.1.3. כל בניה במתחמים החדשים תחייב אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית בקני"מ של 1:250, שתכלול בין השאר התיחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תניה, התוויית הדרכים, תחכים ומפלסים.
- 6.1.4. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
- 6.1.6. התניית מתן היתרי בנייה בקיומם של תכניות ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
- 6.1.7. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.8. תנאי להיתר בניה למבני ציבור, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- 6.1.9. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר ותשתיות יהא אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.10. תנאי למתן היתר בניה להצבת חדרי שנאים יהיה בתאום עם חברת חשמל באשור הוועדה המקומית.
- 6.1.11. תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור, יהיה הבטחת סידורים לנוכחים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 6.1.12. רגישות לסיכונים סייסמיים :
תנאי למתן היתר בניה יהיה :
- א. ביצוע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413 , גיליון תיקון 3, ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".
- ב. בשלב היתר בניה יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל להתנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר.
- 6.1.13. ספורט ונופש :
- 6.1.13.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- 6.1.13.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- 6.1.14. תנאי להיתר בניה- למגרש או אולם ספורט, קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 6.1.15. עצים בוגרים – תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים כמופיע בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, יהיה תאום עם פקיד היערות.
- 6.1.16. תנאי להריסה בתאי שטח 339 ו-1118 הוא תיעוד צילומי של 4 החזיתות בכל מבנה וסימון של המבנה על גבי מפה מצבית.

6.1.17 תנאים להוצאת היתר לעבודות במבנים לשימור, במתחמים לשימור ובמתחמים לשימור נופי:א. תנאי להיתר לעקירת עצים לשימור:

1. תיעוד צילומי של העץ בליווי מפה שעליה יצויין מיקום העץ ונתונים בוטניים לגבי העץ.
2. קבלת אישור מאת פקיד היערות.
3. נטיעת עץ אחר מאותו סוג, וככל הניתן באותו מקום, או במקום סמוך, בכפוף לסעיף 6.12 ובכפוף להנחיות פקיד היערות.

ב. תנאי להיתר לביצוע עבודות בנייה ופיתוח (להלן: "עבודות") במבנים לשימור יהיה:

1. תיעוד מפורט של המבנה וסביבתו הקרובה בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון.
2. הכנת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100. 1. התוכנית תוכן על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר על ידי הוועדה המקומית. התוכנית תוגש באופן הבא:
 - 2.1 התוכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד.
 - 2.2 לתוכנית יצורפו הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה מחייבות. הוראות השימור יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 6.12.
 - 2.3 תשריט התוכנית יכלול הנחיות בינוי ועיצוב.

ג. תנאי לבקשה להיתר בנייה/פיתוח בגבולות מתחם לשימור/מתחם לשימור נופי יהיה:

1. תיעוד הנכס בהתאם לינספח תיעוד מקדים – מבנה ותכולה – מתחמים' (מחוז דרום, נובמבר 2012).
2. ניתוח נופי אשר יודא כי הבנייה ו/או הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול, בין היתר, תיאור מילולי של המתחם, ושל השפעת הבניה המוצעת על ערכיו ועל מרכיביו. הכל בליווי חתכים, צילומים, מבטים, מפות וכל אמצעי גרפי אחר להדגמת הניתוח.
3. אישור תוכנית לבינוי ולפיתוח המוצע על רקע הסביבה בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית.
 - 3.1 התוכנית תתבסס על ממצאי עבודת תיעוד.
 - 3.2 התוכנית תשמור כלל האפשר על המאפיינים של המתחם, על שטחים פתוחים במתחם, ועל היחס הקיים בין הבנוי לפנוי.
 - 3.3 התוכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, עיצוב, ניהול, הצגה ותחזוקה מחייבות. הוראות השימור בתוכנית יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 6.12. הוראות השימור יכללו גם הנחיות להגנה על הממצאים ההיסטוריים במהלך ביצוע עבודות במתחם.
 - 3.4 תשריט התוכנית יכלול הנחיות בינוי פיתוח ועיצוב.
 - 3.5 התוכנית תציג את הפיתוח המוצע / נפחי הבינוי המוצעים, על רקע הסביבה לבחינת החשפה של התוכנית המוצעת על המתחם ו/או על מרכיביו.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה

החניה תהיה במגרשי חניה מרוכזים לאורך הדרכים ובתחומי המגרשים בהתאם לתקן ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 תשתיות**6.4.1 כללי**

א. בתחומי מגרשי המגורים קיימות תשתיות לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.

ב. ברצועה שרוחבה עד 1.5 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית.

ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.

6.4.2 מים

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

6.4.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לשפכי הקיבוץ הוא מט"ש דביר.

6.5 הוראות בנושא חשמל

6.5.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מ' מציר הקו.
- מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת 1 מ' .
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3 מ' .

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה 1 – 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

תנאי למתן היתר בניה להצבת חדרי שנאים יהיה בתאום עם חברת חשמל באשור הועדה המקומית.

6.6 אשפה

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.9 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי תי 413.

6.10 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום על פי תמא / 4/ב/34

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ואו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע, רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תו או :

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
- ג. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 בריכת מים

- 6.11.1 הגובה המקסימלי של בריכת המים 8 מ'.
- 6.11.2 יותר להתקין משאבות, חיבור חשמל, תקשורת, מתקני הגנה לבטיחות ובטחון, צנרת מתקני בקרה מדידה וניטור וכל הדרוש לתפעול וכל הדרוש להגנה על הבריאות והסביבה.
- 6.11.3 לא יותרו מתקנים העלולים לגרום מטרדי רעש. למעט גנרטור מושתק לשעת חירום בלבד.
- 6.11.4 לא יותר להקים מתקנים הכוללים אכסון של דלקים או כימיקלים למעט מיכל אחסון היפוכלורית בנפח מקסימלי של 2 מ"ק. האחסנה והטיפול של המיכל יהיו על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.12 הוראות שימור עצים, מבנים, מתחם לשימור, מתחם לשימור נופי

- א. עץ לשימור:
1. אין לפגוע/לעקור עץ לשימור.
 2. על עצים לשימור יחולו "הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור" בפרק 6.1.17 מלבד אלו המאפשרות להעתיק עצים.
 3. על אף האמור לעיל ניתן לעקור עץ לשימור מטעמי מחלה או בטיחות.
- ב. מבנה לשימור:
1. מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.
 2. גבולות מבנה לשימור הם גבולות המגרש. בהיעדר מגרש מוגדר ימוקמו הגבולות במרחק של 4 מ"ר מקירות המבנה.
 3. אין לפגוע/להרוס מבנים שהוגדרו לשימור ו/או מרכיביהם מלבד מבנים בתא שטח 339 המיועדים להריסה.
 4. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.
 5. אין להעתיק מבנים המיועדים לשימור.
 6. אין לפרק ולהרכיב אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור ו/או את מרכיביהם.
 7. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ו/או מרכיביו. אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, ובחזיתות מבנים שהוגדרו לשימור.
 8. ככל הניתן, המיועד לשימור לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.
 9. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.
 10. אין להוסיף בנייה חדשה למבנים המיועדים לשימור.
 11. אין להוסיף בנייה חדשה במגרשים עליהם ניצבים מבנים המיועדים לשימור. בהיעדר מגרש מוגדר, תיאסר בנייה חדשה במרחק של 4 מטרים מקירות המבנה.
 12. שינויים במבנה המיועד לשימור לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.
 13. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת על חזיתות המבנים לשימור.
 14. מתקנים טכניים שיותקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.
 15. בנוסף, יחולו על המבנים לשימור ההוראות הבאות:
 - א. אין לערוך שינויים פנימיים בצריף (אתר מס' 1), במבנה המגורים (אתר מס' 3), ובכיתה הכוללת (אתר מס' 10).
 - ב. שינויים פנימיים בסילו (אתר מס' 4) ובאסס (5) ישמרו על החלל של המבנים.
 - ג. ניתן להתקין על חזיתות ה'סילו' (אתר מס' 4) מדרגות לגישה אל ראש המבנה ומרפסת לתצפית. הבנייה תיעשה בחומרים קלים.
 - ד. שינויים פנימיים במחסן הבגדים/מכבסה (אתר מס' 8) ישמרו על האלמנטים האופייניים לשימושי המבנה.
 - ה. יצירות האומנות על מבנה אתר חדר האוכל והמטבח ישמרו בשלמותם ולא יוסרו. (אתר מס' 6).
 - ו. מבנה אופייני ממבני המשק חי (אתר מס' 7) ישמר בשלמותו.
- ג. מתחם לשימור/מתחם לשימור נופי (להלן: "מתחם לשימור")
1. מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, טופוגרפיה, מבנים, גדרות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, מתקנים, צירי תנועה, נקודות תצפית, צירי מבט ומפתחי נוף.
 2. על מבנים לשימור הנמצאים בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות למבנים לשימור.
 3. על עצים לשימור בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות לעצים לשימור.
 4. אין לפגוע/להרוס מתחם אשר הוגדר לשימור ו/או את מרכיביו.
 5. יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של מתחם לשימור.
 6. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של המתחם לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.
 7. יש להשאיר את מרכיבי המתחם לשימור במקומם. אין להעתיקם, ואין לפרק/להרכיב אותם.

8. אין לערוך שינויים מהותיים במרכיבי המתחם.
9. אין לבנות בנייה חדשה במתחמים לשימור. ניתן להוסיף למבנים קיימים שאינם מיועדים לשימור או להחליפם במבנים חדשים.
10. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה.
11. שינויים בפיתוח המתחם יוגדרו בהתאם לממצאי התייעוד.
12. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת על חזיתות המבנים במתחם לשימור.
13. מתקנים טכניים שיותקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.
14. מתקני תשתית כגון אנטנות סלולאריות וטרנספורמטורים יותקנו, ככל הניתן, במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של האתר.
15. אין להקים במתחם מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע.
16. ייאסר שינוי בטופוגרפיה של השטח.
17. ייאסר שינוי באופי הנופי של השטח.
18. לא יותרו במתחם מס' 9 – (שטח למבנים ומוסדות ציבור) עיבוד חקלאי, מגרשי חנייה. המתחם המיועד למבני ציבור לחינוך (מתחם מס' 11) יישמר כשטח פתוח לשימוש כלל המתחם.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי שטח 1106, 1107, 1105... וחלק מתא שטח 1105	השלמת תוואי דרכים מס' 27, 31, 26.
2	פיתוח תאי שטח 1109, 1108, 1110, 1113, 1112, 1111	השלמת תוואי דרך מס' 28.
3	פיתוח תאי שטח 1111, 1114, 1116, 1115	
4	השלמת פיתוח של תאי שטח 1105, 1104, 1103, 1102, 1101, 1118, 1117	השלמת תוואי דרך מס' 22.

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 21.9.2014</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: קבוץ דביר - יאיר לוי ת.ז. 5842109 - מורשה חתימה גדליהו לוטן ת.ז. 079377412 - מורשה חתימה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: אדריכל ערן מבל</p>
<p>תאריך: 21.9.2014</p> <p>מספר תאגיד: 570010884</p>	<p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: קבוץ דביר - יאיר לוי ת.ז. 5842109 - מורשה חתימה גדליהו לוטן ת.ז. 079377412 - מורשה חתימה</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: קבוץ דביר בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: רחל אספיר</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מרחב עיריית רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: 23/9/14</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>