

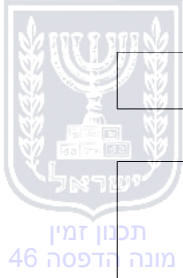
הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0405506

קיבוץ לוטן, הסדרה והרחבה

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

התוכנית הינה תוכנית להסדרת והרחבת קיבוץ לוטן בערבה.
התוכנית המאושרת לקיבוץ 141/03/12 הינה משנת 1982.
התכנית המאושרת אינה קובעת מספר יח"ד.

מטרת התכנית הינה הסדרת השימושים הקיימים לצד הסדרה תכנונית של הרחבת הקיבוץ, בתחומי התב"ע בתוקף ותוספת בית קברות מחוצה לה.

עפ"י תוכנית מפורטת בתוקף, נבנו בפועל 59 יח"ד ו-50 יח"ד קטנות.
תכנית זו מציעה להוסיף 173 יח"ד.

סה"כ כוללת תב"ע זו 282 יחידות דיור, זאת תוך התאמת התכנון לתנאי השטח ולאורח החיים של הקהילה בהתאם לעקרונות הבאים:

- שמירה על אופי הבינוני הקיים של מבנים צמודי קרקע.
- תכנון מערכת תנועה היקפית, מערכת דרכים משולבות פנימיות וחניה בחניונים מרוכזים.
- יצירת רצף שבילים ושטחים ירוקים בין הישוב הוותיק וההרחבה למתחמי הציבור.
- מגרשים ללא גדרות (שמירה על חזון הג'י הקיבוצי).

התכנית כוללת חלוקת המגרשים הקיימים לטובת שיוכם לתושבים.

התכנית כוללת תוספת שטחי תיירות ומבני ציבור בהתאם לפרוגרמה מעודכנת שתואמת את אופי וצרכי הישוב.

התכנית מבטלת את מיקום בית קברות לפי תב"ע בתוקף 141/03/12 ומציעה הסדרת והגדלת בית הקברות הקיים בקיבוץ.

תכנית האב של חבל אילות משנת 2011 קבעה יעד של 150 יח"ד. לאור צפי הגידול בקיבוץ לוטן, תכנית זו מציעה הגדלה ל-258 יח"ד. על פי תמ"א 35 לקיבוץ לוטן מכסת מגורים של 500 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ לוטן, הסדרה והרחבה
1.1	מספר התכנית	608-0405506
1.2	שטח התכנית	376.050 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
קואורדינאטה X	208136
קואורדינאטה Y	432983

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לדרך 90, מערבית לגבול ירדן, מצפון לקטורה ומדרום ליטבתה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: לוטן

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39105	מוסדר	חלק		13

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
04/11/1982	192	2863	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/12/03/141 ממשיכות לחול.	החלפה	תמא/12/03/141

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את המפורט בתשריט איחוד וחלוקה מס' ת/משי"ד/64.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריאל רוזנהיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריאל רוזנהיים		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון 1 - נספח מים וביוב	14: 04 18/08/2019	אלה בוגדנוביץ	01/08/2018	6		מנחה	מים
לא	פרוגרמה לתכנון בית עלמין קיבוץ לוטן.	15: 13 01/03/2020	אוריאל רוזנהיים	27/08/2018	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תנוחת קוי מים וביוב	08: 46 24/03/2020	אלה בוגדנוביץ	19/03/2020		1: 1250	מנחה	מים
לא	סקר עצים - חלק א'	13: 55 18/08/2019	רחל בן משה	23/12/2015	8		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק ב'	13: 55 18/08/2019	רחל בן משה	01/03/2016	9		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	13: 02 17/10/2018	נמרוד חלמיש	03/10/2018	33		מנחה	ניהול מי נגר
לא	דוח גיאוהנדסי ראשוני ודוח סייסמי	13: 05 17/10/2018	עמיר אידלמן	14/11/2016	46		מנחה	סקר סייסמי
לא	גליון 1 - תכנית בינוי ופיתוח	08: 51 24/03/2020	רחל בן משה	11/03/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון 2 - תכנית בינוי ופיתוח	08: 55 24/03/2020	רחל בן משה	11/03/2020	2	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון 3 - חתכי בינוי ופיתוח	13: 11 17/10/2018	רחל בן משה	16/09/2018	3	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון 1 - סקר עצים בוגרים על רקע תשריט יעודי קרקע	08: 58 24/03/2020	רחל בן משה	11/03/2020	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 2 - סקר עצים בוגרים על רקע תשריט יעודי קרקע	09: 00 24/03/2020	רחל בן משה	11/03/2020	2	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 1 - הסדרי תנועה וחניה	09: 03 24/03/2020	מיכל מסיקה	08/03/2020	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 2 - הסדרי תנועה וחניה	09: 05 24/03/2020	מיכל מסיקה	08/03/2020	2	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 3 - חתכים לאורך	09: 06 24/03/2020	מיכל מסיקה	11/03/2020	3	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח חשמל	08: 18 31/03/2020	אבי גל	19/03/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית ניקוז	09: 18 24/03/2020	נמרוד חלמיש	12/03/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב סטוטורי קיים על רקע תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	10: 17 02/10/2019	אוריאל רוזנהיים	05/09/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 46

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חבל אילות	אילות	(1)		08-6355801	08-6355800	yoni@eilot. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל אילות 88820.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	0		באר שבע	(1)		08-6263704		

(1) כתובת: רח' התקווה 4 ת"ד 2, באר שבע 8410001.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

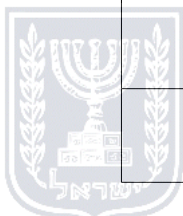
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-9533333	03-9533333	

(1) כתובת: קרית הממשלה תקוה 4 ת.ד. 233 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריאל רוזנהיים	108599	רוזנהיים מקום אדריכלים בע"מ	ירושלים	האומן	21	02-6231041	02-6231042	office@mako marc.co.il
יועץ סייסמי	גיאולוג	עמיר אידלמן	000545657		ירושלים	(1)	5	02-6727372	02-6727370	
מהנדסת	יועץ תשתיות	אלה בוגדנוביץ	65669	אלה בוגדנוביץ' מהנדסי מים וביוב בע"מ	אשקלון	(2)	5	08-6755260	08-6729537	bogdano@be zeqint.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל בן משה	27288	תשתית ונוף אילת בע"מ	אילת	סתונית	12	08-6340134		rahel.benmos he@gmail.co m
מודד	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	סולית	15	054-4205030		alonmoded@ gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אבי גל	100060	אבי גל הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	(3)	1	08-6238778	06-6282880	office@avi- gal.com
מתכנן ניקוז והידרולוגי ה	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(4)	6	08-6460914		yulia@afik- eng.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	מיכל מסיקה	118236	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים 2005 בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bez eqint.net

(1) כתובת: רחוב שמעון 5.

(2) כתובת: ת.ד. 7308.

(3) כתובת: ת.ד. 668.

(4) כתובת: הגורן 6.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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**

התכנית נועדה להסדיר מצב קיים ולאפשר את הרחבת ופיתוח קיבוץ לוטן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מ: מגורים, מבני ציבור, ספורט, שטח פרטי פתוח, שביל קרקע חקלאית ודרכים ל: אזורי מגורים א', מגורים ואירוח כפרי, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות, שטח פרטי פתוח, ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, שביל, שטחים פתוחים, בית קברות, דרכים, דרך משולבת וחניון.
- ב. קביעת גבולות למגרשי המגורים הקיימים והגדרת מגרשי מגורים חדשים בקיבוץ.
- ג. הסדרת מערכת דרכים, שבילים והגדרת מקומות חניה מוסדרים בקיבוץ.
- ד. התכנית מציעה 282 יח"ד המהוות תוספת של 173 יח"ד ליח"ד שנבנו בפועל בהתאם לתכנית בתוקף 141/03/12.
- ה. קביעת הוראות בדבר: תכליות, שימושים, זכויות בניה, הנחיות בניוי, פיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת שלביות ביצוע.
- ח. ביטול בית קברות על פי תב"ע בתוקף והסדרת בית הקברות הקיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 104, 110 - 112, 117 - 120, 276 - 280, 293 - 850, 861 - 865, 867 - 935, 965 - 976, 980 - 998
מתקנים הנדסיים	800
תיירות	600
שטחים פתוחים	2000 - 2003, 2005 - 2014
שטח פרטי פתוח	400, 402, 407 - 417
ספורט ונופש	9
דרך מאושרת	5000 - 5002
דרך מוצעת	32, 4000 - 4010
דרך משולבת	3000
שביל	500 - 539
חניון	1000, 1003 - 1008, 1010 - 1016
בית קברות	31
מגורים ואירוח כפרי	900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן התפלה	מתקנים הנדסיים	800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4000, 4001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	3000
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	1008, 1015
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	264, 285, 850, 859, 861, 997
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ואירוח כפרי	900
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	9
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	502 - 504
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	408, 410, 412, 415
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	2012
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	800
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	2012
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	5001
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	4010
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	3000
דרך / מסילה לביטול	חניון	1005, 1007, 1008

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101, 102, 119, 122, 137, 138, 141, 144, 153, 156, 165, 166, 214 - 219, 236 - 240, 288, 290, 291, 859, 861
דרך /מסילה לביטול	מגורים ואירוח כפרי	900
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	9
דרך /מסילה לביטול	שביל	500, 503, 504, 512, 516, 519, 520, 522, 525, 527, 528
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	408 - 412
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	2003, 2005, 2008, 2010 - 2012, 2014
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
דרך /מסילה לביטול	תיירות	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	5001
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	4008
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	3000
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	1003, 1004, 1010, 1012 - 1014, 1016
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	106 - 109, 117, 118, 121 - 126, 128, 132 - 134, 138 - 140, 143 - 145, 150, 151, 154, 155, 159, 160, 176, 177, 179, 180, 182, 184 - 191, 193, 194, 196 - 204, 214 - 219, 230, 231, 236 - 240, 244, 245, 249, 250, 258 - 261, 264 - 267, 273, 276, 280 - 284, 287 - 289, 276, 968, 973, 974, 983, 989 - 992
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ואירוח כפרי	900
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	500 - 502, 504, 506 - 509, 511, 512, 514 - 516, 518 - 528, 531, 534 - 536, 539
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	400, 407, 410, 414 - 417
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	2000, 2002, 2003, 2005, 2011
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	600
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	415
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
מבנה להריסה 2	מגורים א'	183 - 185, 285 - 287
מבנה להריסה 2	שביל	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני ציבור	23,593.61	6.27
אזור מגורים	174,313.99	46.35
דרכים מאושרות	55,426.01	14.74
ספורט	33,725.8	8.97
פרטי פתוח	62,835.07	16.71
קרקע חקלאית	14,071.6	3.74
שביל	12,083.6	3.21
סה"כ	376,049.68	100

מצב מוצע

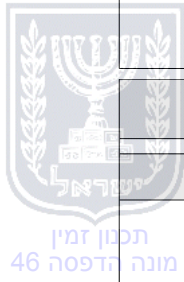
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	6,018.48	1.60
דרך מאושרת	34,631.07	9.21
דרך מוצעת	22,802.12	6.07
דרך משולבת	11,541.8	3.07
חניון	20,708.24	5.51
מגורים א'	113,021.98	30.07
מגורים ואירוח כפרי	8,990.24	2.39
מתקנים הנדסיים	712.81	0.19
ספורט ונופש	37,824.69	10.06
שביל	28,193.87	7.50
שטח פרטי פתוח	10,689.48	2.84
שטחים פתוחים	45,479.41	12.10
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,161.37	5.63
תיירות	14,135.89	3.76
סה"כ	375,911.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יחידת דיור צמודת קרקע. 2. מחסנים, מתקנים טכניים תומכי מגורים כגון פילרים וכד'. 3. יחידות תעסוקה כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתונים וכד'.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום כל מגרש תותר בנייתה של יחידת דיור אחת. 2. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. 3. הגגות יהיו שטוחים. 4. מחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבנין. 5. יותר חיפוי בטיח אקרילי, טיח אדמה ואבן טבעית. יותר חיפוי בחומרים טבעיים נוספים כדוגמת עץ, בטון, מתכת ובלבד שלא יהוו מפגע במראה הקיבוץ ולא יעלו על 30% מחזית הבנין. 6. תותר בניית מצללה על גג המבנה במסגרת הרום הכולל המותר של המבנה. 7. יש להסתיר את המתקנים הטכניים בצורה אדריכלית נאה, מחומרי גמר של המבנה העיקרי. 8. תותר בניית יחידות תעסוקה שישמשו כמשרד/סדנא של בעלי מקצוע חפשי/אומנים ובלבד ששטחם לא יעלה על 15% משטח הדירה. אופי הפעילות לא יהווה מטרד לשכנים ולתנועה ביישוב.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים. גובה הגדר הטבעית יוגבל לגובה מירבי של 1.2 מטר.</p>
4.2	מגורים ואירוח כפרי
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דיור זמני-יחידות דיור קטנות צמודות קרקע. 2. יחידות אירוח (קיט). 3. גלריות, משרדים ומבני התכנסות. 4. אחסון, מרחבים מוגנים ומקלטים. 5. אזורי ישיבה, משחק, ספורט ונופש.
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגגות יהיו שטוחים. 2. תותר בניית מחסנים ומבני עזר בתחום קוי הבנין ובלבד שיבנו מחומרי הגמר של המבנים העיקריים. 3. יותר חיפוי בטיח אקרילי, טיח אדמה ואבן טבעית. יותר חיפוי בחומרים טבעיים נוספים כדוגמת עץ, בטון, מתכת ובלבד שלא יהוו מפגע במראה הקיבוץ ולא יעלו על 30% מחזית הבנין. 4. תותר בניית מצללה על גג המבנה במסגרת הרום הכולל המותר של המבנה. 5. יש להסתיר את המתקנים הטכניים בצורה אדריכלית נאה, מחומרי גמר של המבנה העיקרי.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור זמני- דיור לתקופות זמן מוגבלות שינוהל על ידי האגודה.

<p>4.2 מגורים ואירוח כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>2. גודל יחידה לא יעלה על 55 מ"ר.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות מספר יחידות דיור זמניות ומספר יחידות אירוח מוגבלים על פי תמ"א 35 ותמ"א 12 על שינוייהן.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מבנים לצרכי ציבור, לרבות מבני ציבור כמקובל בקיבוץ, כדוגמת: חדר אוכל, משרדים, מועדון, סדנאות, גלריות, ומבני שירות. 2. מוסדות בריאות, תרבות דת וקהילה. 3. מתקני משחקים, מבנים ומתקני ספורט. 4. תותר הקמת פעילויות מסחריות בהיקף כמפורט בטבלה בפרק 5. 5. מגרשי חניה ודרכי גישה למגרשי חניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי 1. ישמר אזור שטח פתוח רצוף של לפחות 3 דונם. 2. תותר הקמת קומת מרתף בתחום קוי הבנין. 3. יותר חיפוי בטיח אקרילי, טיח אדמה ואבן טבעית. יותר חיפוי בחומרים טבעיים נוספים כדוגמת עץ, בטון, מתכת ובלבד שלא יהוו מפגע במראה הקיבוץ ולא יעלו על 30% מחזית הבנין. 4. תותר בניית מצללה על גג המבנה במסגרת הרום הכולל המותר של המבנה. 5. יש להסתיר את המתקנים הטכניים בצורה אדריכלית נאה, מחומרי גמר של המבנה העיקרי.</p>	<p>א</p>
<p>תיירות</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. מתקן אכסון מלונאי כהגדרתם בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות על עדכונם מעת לעת ושימושים נלווים כדלקמן: א. מלונית, מלון בוטיק, כפר נופש, אכסניה וכיוצא בזה. ב. מסעדות, בתי קפה, מזנונים, בר, קפיטריה, חדרי פעילות, אולמות אירועים וכנסים, מנהלה, לובי מטבחים וכל הנדרש לפעילות שוטפת ותקינה של מתקן האכסון התיירותי. ג. מרכז מבקרים. ד. מתקני ספא, סדנאות, כנסים, פסטיבלים, תערוכות, מושכני תיירות, מסחר תיירותי, בריכות שכשוך, מתקני מופעים ואירועים פתוחים. ה. שימושים לתחזוקה ותפעול האכסון, דרכים וחניות. 2. לא תותר הסבה של יחידות אכסון מלונאי למגורים מכוחה של תכנית זו.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי 1. חומרי הגמר של המבנים, שבילים, מדרגות, מעקות, ריצוף, ריהוט רחוב, ואלמנטים סביבתיים אחרים יקבעו בתכניות ההגשה להיתר בתאום ובאישור מהנדס הועדה. 2. יותר חיפוי בטיח אקרילי, טיח אדמה ואבן טבעית. יותר חיפוי בחומרים טבעיים נוספים כדוגמת עץ, בטון, מתכת ובלבד שלא יהוו מפגע במראה הקיבוץ ולא יעלו על 30% מחזית הבנין. 3. תותר בניית מצללה על גג המבנה במסגרת הרום הכולל המותר של המבנה. 4. יש להסתיר את המתקנים הטכניים בצורה אדריכלית נאה, מחומרי גמר של המבנה העיקרי.</p>	<p>א</p>

4.4	תיירות
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד, בהתאם לאמור בסעיף 5.1 (ס"ק 3) שבהוראות תמ"א 12/1.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	<p>1. מבנים ומתקנים לטובת ספורט, נופש ומשחק לרבות מתקני שירות והנהלה נלוות.</p> <p>2. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>3. אולם אירועים.</p> <p>4. בריכות שחייה פתוחות ומקורות.</p> <p>5. מבנים ומתקנים טכניים, תשתיות, עבודות לניקוז השטח.</p> <p>6. מרחבי התכנסות פתוחים ומקורים.</p> <p>7. דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת קומת מרתף בתחום קוי הבנין.</p> <p>2. יותר חיפוי בטיח אקרילי, טיח אדמה ואבן טבעית. יותר חיפוי בחומרים טבעיים נוספים כדוגמת עץ, בטון, מתכת ובלבד שלא יהוו מפגע במראה הקיבוץ.</p> <p>3. תותר בניית מצללה על גג המבנה במסגרת הרום הכולל המותר של המבנה.</p> <p>4. יש להסתיר את המתקנים הטכניים בצורה אדריכלית נאה, מחומרי גמר של המבנה העיקרי.</p>
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
	<p>1. טיפול נופי של עבודות עפר ושיקום צמחייה.</p> <p>2. גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים בצמחיה מקומית.</p> <p>3. באזור זה יותרו עבודות הסדרת ניקוז, הכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות וסוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז (מגלשים, טרסות).</p> <p>4. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>5. אזורי מעבר, שהייה וישיבה, בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל.</p> <p>6. תשתיות על ותת-קרקעיות, מבני תפעול, תחזוקה ובקרה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול, בתיאום עם אדריכל נוף.</p> <p>2. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p> <p>3. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית תוך ניצול מירבי של ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>4. תכנית גינון ונטיעות יישלבו מיני צומח מדברי מקומיים שאינם פולשים לפי הנחיות משרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>5. תותר הקמת תחנת השנאה בתא שטח 2012.</p>



4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לרבות כיכרות. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, מצללות ומתקני הצללה. אזורי מעבר, שהייה ושיבה, בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל, מתקני ספורט ומשחק. תשתיות על ותת-קרקעיות, מבני תפעול, תחזוקה ובקרה. מחסני כלים ומבני שרות אחרים לתחזוקת המקום, מקלט ציבורי. באזור זה יותרו עבודות הסדרת ניקוז, הכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות וסוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז (מגלשים, טרסות).
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יוגדרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. בתא שטח 419 קיים אתר היסטורי לשימור "דרך רומית". בתא שטח זה יחולו הוראות מיוחדות ותנאים להיתר כמפורט בסעיף 6.1 ג'.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מעבר כלי רכב והולכי רגל, לרבות: מיסעה, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה, מפרץ ותחנת אוטובוס, שער כניסה. מרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף. עבודות לניקוז השטח. תשתיות על ותת-קרקעיות, מבני תפעול, תחזוקה ובקרה.
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<ol style="list-style-type: none"> זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. התכנון המפורט של הדרכים ייעשה בשילוב אדריכל נוף. ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר, נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחי הרחוב. תותר התקנת תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. מיני העצים לנטיעה בדרכים יתואמו מול רט"ג.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מעבר כלי רכב והולכי רגל, לרבות: מיסעה, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה, מפרץ ותחנת אוטובוס, שער כניסה. מרכיבי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף. עבודות לניקוז השטח. תשתיות על ותת-קרקעיות, מבני תפעול, תחזוקה ובקרה.
4.9.2	הוראות



4.9	דרך מוצעת
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט. 2. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. 3. התכנון המפורט של הדרכים ייעשה בשילוב אדריכל נוף. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר, נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחי הרחוב. 5. תותר התקנת תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. 6. מיני העצים לנטיעה בדרכים יתואמו מול רט"ג.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר כלי רכב והולכי רגל: רחובות משולבים, מצללות, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים וחניה. 2. מרחבי שהיה ופיתוח נופי. 3. תשתיות על ותת-קרקעיות, מבני תפעול, תחזוקה ובקרה. 4. עבודות לניקוז השטח.
4.10.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט. 2. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. 3. התכנון המפורט של הדרכים ייעשה בשילוב אדריכל נוף. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר, נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחי הרחוב. 5. תותר התקנת תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי. 2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 3. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, מצללות. 4. אזורי מעבר, שהייה ושיבה, בריכות נוי. 5. תשתיות על ותת-קרקעיות. 6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשבילים המסומנים עם זיקת הנאה למעבר ברכב, תותר גישה לכלי רכב לצרכי ביטחון, חירום ושירות למגרשי המגורים.</p> <p>לא תותר חנייה לאורך השבילים.</p>
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כלל התכליות המותרות בתחום דרך מוצעת.

4.12	חניון
	<p>2. חניה לכלי רכב של תושבי הקיבוץ ואורחים, חנית אוטובוסים, אופניים וקלנועית.</p> <p>3. עד לפיתוח החניונים לטובת החניה ישמש השטח כשטחים פתוחים בהתאם להנחיות סעיף 4.6.</p>
4.12.2	הוראות
א	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
4.13.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>א. בתא שטח 800 קיים מתקן התפלה של חברת מקורות.</p> <p>ב. תותר הקמת תחנת השנאה בתא שטח 800.</p>
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	<p>1. בית קברות</p> <p>2. מבנה הספדים וטהרה, מבני שרות ומתקנים טכניים.</p> <p>3. שבילים ודרכים, חניות לרכב פרטי, ציבורי וקלנועית.</p> <p>4. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>5. ריהוט גן, מצללות ומתקני הצללה.</p> <p>6. מבנים ומתקנים טכניים, תשתיות, עבודות לניקוז השטח.</p> <p>7. עבודות לניקוז השטח.</p>
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תכנית זו מבטלת את מיקום בית קברות לפי תב"ע בתוקף 141/03/12.</p> <p>2. בית העלמין יבנה בהתאם להנחיות תמ"א 19 ובתיאום עם המשרד לשירותי הדת.</p> <p>3. בית העלמין יפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מטעם הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית או ועדת משנה שלה.</p> <p>4. 50% מהשטח המיועד לקבורה יהיה בקבורה רבודה.</p> <p>5. לעניין הקבורה הרבודה, הצפיפות הנדרשת בבית העלמין לא תפחת מ- 400 קברים לדונם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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
3	3	3 (2)	3 (1)	1	2	8.5	232	40	220		50	10	160	110.44	- 101 106,104 ,110 - 117,112 ,227 - - 280 850,293 ,861 - - 865 ,935,867 - 965 980,976 998 -		מגורים א'
3	3	3	3		2	8.5	50	25	38			10	28	8990.29	900	מגורים ואירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי
3	3	3	3	1	2	(3) 10		30	8000	2000		2000	6000	37824.64	9		ספורט ונופש
3	3	3	3						1000				1000	21161.38	700	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	3	15		40	10000	2000		2000	8000	21161.38	700	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	2	10	(4) 100		3000	300	0	1000	3000	13410.97	600		תיירות
3	3	3	3		1	8.5			300			50	250	7383.15	31	בית קברות	בית קברות



קדמית כמון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	0	8		100				100 (5)	712.83	800	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מתקנים הנדסיים
							40				40	734.86	2012	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטחים פתוחים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- 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.
- מיקום דוד וקולטים מעל לגובה המבנה מותרת בתנאי של בניית מסתור, באישור הועדה המקומית.
- מותרת הקמת ארובה מעל לגובה המבנה המסומן בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר הצמדת שני מבנים עם גבולות משותפים בקו בנין 0 ובלבד שיבוצע דירוג בחזית הקדמית הפונה לדרך/שביל של 2 מ' לפחות בין חזיתות שני המבנים. בתאי שטח 182 ו-285, יותר קו בנין צידי 2 מ' בצד הגובל עם תא שטח 800 ובלבד שישמר מרחק של 6 מ' מתחנת ההשנאה במגרש 800.
- תותר הצמדת שני מבנים עם גבולות משותפים בקו בנין 0 ובלבד שיבוצע דירוג בחזית הקדמית הפונה לדרך/שביל של 2 מ' לפחות בין חזיתות שני המבנים. בתאי שטח 182 ו-285, יותר קו בנין צידי 2 מ' בצד הגובל עם תא שטח 800 ובלבד שישמר מרחק של 6 מ' מתחנת ההשנאה במגרש 800.
- למרות האמור, לשם קירוי בריכות ומתקני ספורט, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- היקף יחידות האירוח לאכסון מלונאי לא יעלה על 100..
- 60 מ"ר למתקן התפלת מים ו-40 מ"ר למתקן השנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית המאושרת, לאחר שימולאו התנאים הבאים:

א. תכנית בינוי ופיתוח:

1. במגרש למבני ציבור, תיירות, ספורט ונופש, מגורים ואירוח כפרי ותיירות, תוגש תכנית בינוי למלוא זכויות תא השטח כתנאי לקבלת היתר בניה.
2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1: 500 ותכלול התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חנייה, התווית הדרכים, חתכים, גובה מפלסי הפיתוח ומפלסי הבניינים וכן פתרונות ניקוז, ביוב, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט גידור, אשפה וכד'.
3. הקמת אזור אשפה ועמדות גז יהוו חלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ב. מתן היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ע"פ הוראות ת"י 413.

ג. חניונים:

במתחמים המיועדים לחניונים, תוגש תכנית פיתוח בה יוצגו עצים, גינות, הנחיות ופרטי פיתוח.

ד. שטחים פתוחים ושטח פרטי פתוח:

1. תנאי לפיתוח שטחים פתוחים ושטח פרטי פתוח יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ותפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, אפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, דרכי הגישה, הדגשים נופיים יחודיים וחומרי הגמר. בשטחים הפתוחים, טרם ביצוע הכשרת קרקע/שטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור, העתקה, היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.

2. בתא שטח 419 יחולו ההוראות הבאות:

- א. אין לפגוע באתר היסטורי דרך רומית לשימור.
- ב. אין לחפות או לרצף את הדרך ההיסטורית.
- ג. תנאי לדיון בבקשה להיתר הכוללת את הדרך ההיסטורית או מתחברת אליה יהיה הכנת תיק תיעוד עם פרטי הבניה וההתחברות אל הדרך הרומית הצמודה.
- ד. תנאי להיתר ע"פ סעיף ג' לעיל יהיה בהמלצת ועדת השימור או הממונה על השימור לבקשה.

ה. לא יותרו שטחי התארגנות בעת העבודות בתא שטח זה. שטח ההתארגנות של הקבלן יהיה במרחק שלא יקטן מ-50 מטרים מהדרך הרומית.

ו. תוגש תכנית התארגנות לעת העבודות אשר תכלול מיקום הגידור הזמני והקבוע, ללא פגיעה באתר הרומי.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהא מתן הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



6.1

תנאים למתן היתרי בניה

ו. תנאי למתן היתר בניה יהא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

תנאי למתן היתרי בניה ליח"ד חדשות הממוקמות מצפון וממערב לדרך המשולבת שבתא שטח 3000 הינו הקמת קו ביוב לוטן קטורה וחיבור היישוב למערכת הביוב האיזורית.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית של היישוב עם רט"ג.

ח. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ותיירות:

תנאי למתן היתר בניה באזורים אלה יהיה ביצוע סקר עצים ואישורו ע"י פקיד היערות.

ט. ניקוז:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הנמצאים ממערב לדרך משולבת מס' 3 הינו העתקה וביצוע בפועל של סוללה מערבית חדשה.

2. הסדרת מעביר פנימי (מ.מ.8) בכביש היקפי של התכנית ותעלות כביש בשני צידי הדרך הינו תנאי לקבלת היתר בניה לכביש היקפי כולל חניה בתא שטח 1008.

3. תנאי לקבלת היתרי בניה למגרשים מס' 240,243,244,245,277 הינו הסדרת מוצאי ניקוז בתאי שטח 2000 ו-2011.

4. ביצוע בפועל של הכביש ההיקפי ותעלת הניקוז החיצונית (תעלה מערבית מס' 1) הינו תנאי לקבלת היתרי בניה לכל המגרשים בשכונת המגורים המתוכננת.

י. מרכיבי ביטחון:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית דרום.

2. בתכנית מפורטת תשמר רצועה היקפית של 40 מ' מקו בנין לצורך הקמת מרכיבי ביטחון. שינוי ברוחב הרצועה יהיה באישור פיקוד העורף.

3. מרכיבי ביטחון יכללו:

א. דרך היקפית וגדר.

ב. תאורת ביטחון היקפית.

ג. כל דרישה של מערכת הביטחון על פי צורך.

4. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע כלל המרכיבים בפועל על פי הנחיות פיקוד העורף.

כ. לא יינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שכל שפיכה של עודפי עפר/בניה יפוננו על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

יא. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקני"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש ע"פי הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.

יב. סידורים לאנשים עם מוגבלויות:

תנאי לקבלת היתרי בניה למבני ציבור ותיירות הינה הבטחת סידורים לנכים והנגשה במבני





<p>6.2</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>ציבור עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>יג. מקורות:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים 166-168 יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרש 800 יהיה תיאום מול חברת "מקורות", משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חברת "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות ועל חשבון היזם.</p> <p>4. עד למיגון / העתקה, יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר, ומעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	
<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. כל התשתיות והצנרת יהיו תת קרקעיות או בתוך קירות המבנה ולא יראו כלפי חוץ.</p> <p>ב. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים לתשתיות על-קרקעיים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. בתאי שטח 800 ו-2012 ימוקמו מתקני השנאה.</p> <p>ה. בתא שטח 800 קיים מתקן התפלה של מקורות.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש לתכנן את פיתוח המגרש כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו. זאת באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, הפניית מים מהמרזבים/מן הגגות ושיפועים נכונים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר.</p> <p>4. בכל מוצא ניקוזי אל השטח הפתוח, כולל מעבירים איריים בכביש היקפי, יותקנו מגלשים/טרסות למיתון זרימת הנגר על מנת למנוע סחיפת קרקע.</p> <p>5. אין לאפשר ניקוז של נגר ממגרש פרטי אל מגרש פרטי אחר, אלא רק אל השטח הציבורי.</p> <p>6. על רום הכניסה הקובעת בכל מגרש להיות לפחות 0.2 מ' מעל רום הכביש/שביל/שפ"פ שבקרבתו.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, כל מגרש יחובר בנפרד למערכת הביוב של היישוב.</p> <p>2. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה.</p>
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <p>א. במגרשים בהם תמוקם תחנת השנאה, תותר הקמת מבנה השנאה (טרנספורמטור) בשטח של 40 מ"ר ע"פ דרישות תקניות של חברת החשמל.</p> <p>ב. בין מבנה התחנה למבני מגורים ו/או ציבור יש לשמור מרווח בניה מזערי שלא יקטן מ-6 מטר. יוסדרו דרכי גישה לתחנות ההשנאה בתאום חברת החשמל.</p>

6.6

חשמל

ג. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

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

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני: 2.00 מ', מציר הקו: 2.25 מ'.
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני: 1.50 מ', מציר הקו: 1.75 מ'.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 5.00 מ', מציר הקו: 6.50 מ'.
- בשטח פתוח: מציר הקו: 8.50 מ'.
4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 9.50 מ', מציר הקו: 13.00 מ'.
- בשטח פתוח (מרחק בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו: 20.00 מ'.
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו: 35.00 מ'.

ד. יש לבצע תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.7

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתכנית:
 - א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה וכריתה.
 - ב. הנספח מצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
 - ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.
2. העצים מסווגים לשימור, העתקה או כריתה.
 - א. כללי - עבור עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום מומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה מתקיימות בשטח.
 - ב. עצים לכריתה - בכל תחום הפרויקט בשטחים לבנינו, שפ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע עבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- ג. עצים להעתקה - עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תכנית למיקום מדוייק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/קבוע לעץ. במידה וההעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.
- ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 5 מטר לפחות מגזע העץ. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 5 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בנייה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור, יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים וצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. אין לפגוע בבדי העץ תוך כדי העבודה. ענפים מפריעים יגזמו על ידי גוזם מומחה. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ-30% מנוף העץ.
3. במקרים מיוחדים בלבד, העברת תשתיות, צנרת, קווי תקשורת וחשמל, דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
4. ערך עץ חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקע ע"י פקיד ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.
5. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

6.9

בינוי ו/או פיתוח

1. רום מפלס הכניסה הקובעת למבנים (0.00) יקבע ע"פ תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. תתאפשר סטייה בגובה רום הכניסה הקובעת שהוגדר בתכנית הבינוי של עד 0.50 מטר.
2. מתקני אשפה, שטחי גינון, פילרים לתשתיות, חניות קלנועית ואופניים, ניקוז המגרשים, מיקום וגובה קירות תומכים ומסלעות יקבעו בתוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
3. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קו בנין 0.
4. במגרשי מגורים ובמגורים ואירוח כפרי, לא יותרו מתקנים לתליית כביסה במקום הנצפה מן הרחוב/שביל הגישה.
5. נטיעת עצים במרחב הציבורי:
- א. במדרכות יינטעו עצים כך שתיווצר הצללה צמחית לפחות ל-30% מהשטח המרוצף.
- ב. חניונים: יש לטעת עצים בהיקף מגרשי החניה ובנוסף בין כל 3 מקומות חניה ניצבים וכל 2 מקומות חניה מקבילים.
- ג. שבילים: יש לטעת עצים כך שיתנו הצללה של 50% לפחות.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים: יש לטעת עצים כך שיתנו הצללה של 30% לפחות.



6.9	בינוי ו/או פיתוח
<p>ה. שטחים פתוחים: יש לטעת עצים כך שיתנו הצללה של 25% לפחות.</p> <p>ו. גודל העצים לא יקטן מגודל 8 מעולה ע"פ תקן שוהם.</p> <p>6. לעת התכנון המפורט תינתן תשומת לב תכנונית מיוחדת לממשק בין שטח הבינוי לבין השטחים הפתוחים, בדגש על אופי האקלים המקומי.</p>	

6.10	חניה
<p>1. חניה בחניונים ציבוריים.</p> <p>2. תותר חניה לאורחים לאורך דרכים משולבות.</p> <p>3. יינתן פתרון לחניית קולנועית ואופניים בתחום המגרש.</p> <p>4. החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	

6.11	סביבה ונוף
<p>1. יש להימנע מהקמת מחנה קבלן בשטחים טבעיים, תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות הגנ"ס ורט"ג.</p> <p>2. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגנ"ס. יש לקבוע בתכנית פיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים במקום נגיש.</p>	

6.12	תכנון הנדסי
<p>עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי השטח התחומים מדרום וממזרח לדרך המשולבת שבתא שטח 3000.	
2	פיתוח שאר תאי השטח הממוקמים מצפון וממערב לדרך המשולבת שבתא שטח 3000.	הקמת קו ביוב לוטן-קטורה וחיבור הישוב למערכת הביוב האזורית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית כ-20 שנה.

