

הוראות התכנית

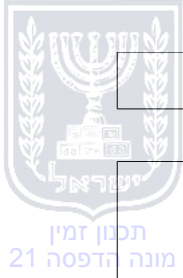
תכנית מס' 608-0701821

קטורה - שינוי במגורים ובדרכים

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
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

בקיבוץ קטורה, במהלך השנים האחרונות, נבנו מבנים בסטייה מתשריט והוראות תוכנית 3/118/03/12 כמו כן, נמצא שחלק מהדרכים הפנימיות באיזור המגורים עלולים להפריע לפיתוח רציף והרמוני של הקיבוץ בעתיד.
התכנית מציעה שלושה תאי שטח גדולים למגורים, שבכל תא שטח יתוכננו יח"ד על-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קטורה - שינוי במגורים ובדרכים

608-0701821

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

262.205 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
	קואורדינאטה X	205625
	קואורדינאטה Y	431437
1.5.2 תיאור מקום	קיבוץ קטורה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות:

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		8
39123	מוסדר	חלק	33, 35-37	27-28, 31-32, 34, 38-40, 42

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2017	6730	7525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /12 / 118 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /118 /03 /12



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר גרינבאום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גרינבאום		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח תאי שטח	14: 27 05/05/2020	אלכסנדר גרינבאום	11/03/2020	1	1: 1	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה	15: 39 19/07/2020	נזאר אבו עקל	21/05/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		14: 57 05/05/2020	ברני גטניו	17/10/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רכזת תכנון	אחר	עדי סולווי		קיבוץ קטורה	קטורה	קטורה		086-3756666		Adi.solowey@ketura.co.il



מזכיר
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדי סולווי		קיבוץ קטורה	קטורה	קטורה		086-3756666		Adi.solowey@ketura.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		עדי סולווי		קיבוץ קטורה	קטורה	קטורה		086-3756666		Adi.solowey@ketura.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלכסנדר גרינבאום	022341	א.ג.ס. אדריכלים בע"מ	פרדס חנה- כרכור	סמ שיזף	268	04-6271296	04-6370279	agsarch@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	נואר אבו עקל	00113376	3 די מאפ	ערעה	(1)		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@data map.com

(1) כתובת : אלבאטן ת.ד : 12 עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אילות

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת הבניה הקיימת, שינוי במערכת הדרכים בקיבוץ והפחתת תקן חניה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. ביטול דרכים, התוויית דרך חדשה בהמשך לדרך מספר 7 צפונה, איחוד תאי שטח ביעוד מגורים לשלושה תאי שטח גדולים.

2. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב.

3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

4. קביעת תקן חניה מופחת למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	3 - 1
דרך מאושרת	8 - 4
דרך מוצעת	9
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	8, 7, 5
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	9
גבול מגבלות בניה	מגורים	3 - 1
דרך / מסילה לביטול	מגורים	3 - 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	מגורים	1
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	7, 5
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	9
קו מים 4" ומעלה	מגורים	3 - 1
קו ניקוז	דרך מאושרת	8, 5
קו ניקוז	מגורים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	28,704.83	10.95
מבנים ומוסדות ציבור	28,500	10.87
מגורים	195,000	74.37
מלונאות	2,000	0.76
ספורט ונופש	8,000	3.05
סה"כ	262,204.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37,496.7	14.30
דרך מוצעת	1,958.53	0.75
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42,962.79	16.39
מגורים	179,786.8	68.57
סה"כ	262,204.83	100

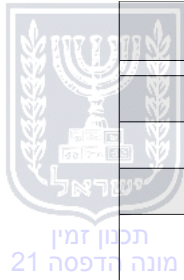
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים ומבני שירותים אישיים וציבוריים, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, מתקני אשפה ביתית, דרכים ושטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	התכנית תבוצע בשלבים על פי מתחמים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית. ביצוע מתחם, מבנה או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח. גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התכנית ובאישור הועדה המקומית.
ב	אדריכלות
	יש לבצע בנייה משמרת מים.
ג	בינוי ו/או פיתוח
	חניה: א. החניה תהיה בתחום הקיבוץ, במתחמי חניה בתאי השטח ולאורך הדרכים ההיקפיות. ב. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. ג. במקרים של איחוד וחלוקה - מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' וצידי 0 מ' (בפינת המגרש). מחסן או מבנה עזר: יבנה מבנה אחד בלבד, בצמוד למבנה הראשי או בקו בנין צידי ואחורי 0. המבנה יבנה מחומרים קשיחים או קלים. ד. עצים - ראה בהוראות בסעיף 6.2 - עיצוב ופיתוח
ד	הריסות ופינויים
	סימון מהתשריט: מבנה להריסה תנאי לקבלת היתר בניה להרחבת דרך מס' 5, הוא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
ה	תשתיות
	סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה א. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה. ב. לפני התכנון המפורט, יעשה תאום עם חברת "מקורות" להערכת קווי המים.
ו	תשתיות
	סימון מהתשריט: קו ניקוז בשלב תכנון מפורט להיתרי בניה, בתא שטח מס' 2, יש להתייעץ עם יועץ ניקוז לגבי חיבור תעלת הניקוז הפנימית הקיימת להרחבה.

4.1	מגורים
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>א. לא יבנה מבנה בתחום מגבלות הבניה מבית הקברות (במרחק קטן מ-100 מ' מבית הקברות).</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בתחום מגבלות הבניה מקווי "מקורות" המסומנים בתכנית.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול</p> <p>לא תבוטל הדרך כל עוד לא נסללה דרך חליפית אחרת במקומה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>א. דרכים מקומיות קיימות בתוואי ובמיקום כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך ולהקמת מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, ביצוע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. יש לקבל את אישור מהנדס המועצה האיזורית ומהרשות האחראית לכל התשתיות בתחום הדרך, מעל או מתחת לפני הדרך, כגון קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב.</p> <p>ד. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> <p>ה. מתקנים לריכוז גזם לאורך הדרכים בסמוך לחצרות בתי המגורים. מתקן לפחות כל 60 מ'.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה להרחבת דרך מס' 5, הוא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : קו מים 4" ומעלה</p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה.</p> <p>ב. לפני התכנון המפורט, יעשה תאום עם חברת "מקורות" להעתקת קווי המים.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : קו ניקוז</p> <p>בשלב תכנון מפורט להיתרי בניה לדרך מס' 04, בתא שטח 8, יש להתייעץ עם יועץ ניקוז לגבי חיבור תעלת הניקוז הפנימית הקיימת להרחבה.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה



4.3 דרך מוצעת	4.3
הוראות	4.3.2
<p>תשתיות</p> <p>א. דרכים מקומיות קיימות בתוואי ובמיקום כמסומן בתשריט. ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך ולהקמת מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, ביצוע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. יש לקבל את אישור מהנדס המועצה האיזורית ומהרשות האחראית לכל התשתיות בתחום הדרך, מעל או מתחת לפני הדרך, כגון קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב. ד. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. ה. מתקנים לריכוז גזם לאורך הדרכים בסמוך לחצרות בתי המגורים. מתקן לפחות כל 60 מ'.</p>	א
<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה</p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה. ב. לפני התכנון המפורט, יעשה תאום עם חברת "מקורות" להעתקת קווי המים.</p>	ב
4.4 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
שימושים	4.4.1
על-פי תכנית 3/118/03/12.	
הוראות	4.4.2
<p>אדריכלות</p> <p>על-פי תכנית 3/118/03/12.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	3	3	1	2	8.5	3.3	207	40	80		20	10	50	300	1	מגורים	מגורים
4	3	3	1	2	8.5	3.3	68	40	80		20	10	50	300	2	מגורים	מגורים
4	3	3	1	2	8.5	3.3	78	40	80		20	10	50	300	3	מגורים	מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	1	מגורים	מגורים
3	2	מגורים	מגורים
3	3	מגורים	מגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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:

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה בין הקומות ומעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה מבנה יימדד ממפלס כניסה ראשי (על פי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה מקומית).
- (3) ניתן להעביר יחידות דיור בין תאי השטח בהיקף של עד 20%.
- (4) גודל יחיד מקסימלי בשטח עיקרי, מעל הכניסה הקובעת 220 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת 100 מ"ר. סה"כ שטחי שרות ליחיד 40 מ"ר. שטחי השרות כוללים - מחסן ביתי או מבנה עזר - בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. ממ"ד בשטח של 12 מ"ר וחניה מקורה.
- (5) שטח חניה מקורה ליחיד לא יעלה על 20 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתוכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה למגורים, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, לכל תא שטח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ותכלול את המפורט להלן:
 - א. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית.
 - ב. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, מידות מנחות למבנים ולמרחקים בניהם, סוג הגגות, חומרי גמר, הנחיות לתכנון חזיתות, מיקום מתקנים כגון: קולטי שמש, דוד מים וכו'.
 - ג. התכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, קירות תומכים, פתרונות לחניה לרבות חניה מרוכזת, תשתיות: מים וביוב, חשמל, תאורת רחוב ופינוי אשפה.
 - ד. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
 - ה. התכנית תכלול את הכניסות / הגישות לאזורי החניה באישור מהנדס תנועה.
 - ו. בשלב תכנון מפורט להיתרי בניה, בתאי שטח 2, 5 ו-8 יש להתייעץ עם יועץ ניקוז לגבי חיבור תעלת הניקוז הפנימית הקיימת להרחבה - בצד הצפון-מערבי של הקיבוץ.
3. תנאי למתן היתרי בניה להרחבת הקיבוץ מעבר ל- 250 יחידות הדיור יהיה חיבור למתקן השפכים האזורי החדש ביטבתה.
4. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
5. תנאי להיתר בניה של היחידה ה-251 בישוב (כולל היחידות הקיימות והמאושרות) יהיה בדיקת הצדק לרמזור בצומת הכניסה לישוב וביציאה ממנו לכביש מס' 90. הבדיקה ותוצאותיה יתואמו עם רשות התמרור המקומית בכביש 90 (חברת נתיבי ישראל). במידה וכן יהיה הצדק לרמזור, הקמת הרמזור תהווה תנאי למתן היתר בניה ליחידה ה-301 בישוב.
6. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.
7. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתית: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים, קירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים.
8. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת "מקורות" בתאי שטח בהם מסומן קו המים.
9. תנאי להיתרי בניה, בתאי השטח שבהם מסומן קו ניקוז, קיום הוועצות עם יועץ ניקוז.

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>10. הנחיות בנושא רעידות אדמה:</p> <p>א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ב. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>11. אופן ביצוע התכנית - היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>12. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>1. מגורים:</p> <p>המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. מתקנים שונים כמו דודי שמש ואנטנות יוסתרו באלמנטים אדריכליים. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המתקנים יסומנו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. מחסן ביתי מבנה עזר:</p> <p>יותר מבנה אחד. שטח המחסן לא יעלה 10 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי בניה. במקרים של איחוד וחלוקה, המחסן יבנה בצמוד למבנה הראשי או בקו בנין צידי ואחורי 0. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. גובה מחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.5 מ'. מחסן עם גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם בבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. גדרות:</p> <p>חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור /חזית קדמית, יהיו מחומרים עמידים. בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות והם יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. מיכלי דלק וארובות:</p> <p>א. תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.</p> <p>ב. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שהמיכל יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. המשטח הצמוד למאצרה בו מתבצעות פעילויות תדלוק יצופה אף הוא בחומר אטום בפני פחמימיני דלק ושומנים והוא ינוקז למפריד שמן/ דלק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>5. דודי שמש : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>6. מתקני חצר : יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים : המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים. המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p> <p>7. בנייה משמרת מים : שימוש באביזרים חוסכי מים ואנרגיה כמו חסכמים מקטיני זרימה, מיחזור מי ביוב ו"מים אפורים" להשקיית הגינות ושטחי הנוי, התקנת צנרת איכותית למניעת אובדן מים מדליפות, הכוונה של הנגר, הכולל אצירה, אגירה, החדרה לקרקע, העברת נגר משטחים אטומים לחדירים וניתובו דרך שטחי צומח.</p> <p>8. עצים : 1. לאורך הדרכים תשמר רצועה ברוחב של לפחות 2 מ' לגינון ונטיעות. 2. יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של לפחות 30% משטח המדרכה של הדרך הגובלת. 3. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ. 5. בשבילים ובשטח הציבורי יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p>	

חניה	6.3
<p>א. לצורך תכנון החניה, כל הקיבוץ מוגדר כמתחם חניה אחד. ב. החניה תהיה במתחמי חניה ובתחום הדרכים ההיקפיות. ג. מספר מקומות החניה למגורים, יהיו בטווח של 1 - 0.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור. ד. יש לספק חניה לאורחים בשיעור 30% ממספר יח' הדיור. ניתן לכלול חניה לאורך הדרכים (בתחום זכות הדרך) לצורך זה. ה. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	

בניה ירוקה	6.4
<p>תינתן עדיפות לבניה ירוקה, בה יעשה שימוש ככל שניתן, בחומרי בניה מקומיים, ירוקים, ממוחזרים, שאינם מתכלים. מיקום והעמדת המבנים ביחס לשימושים סמוכים כך שתנוצל הצללה רצויה, וכן מיקום המבנים ביחס לשמש ולשונות הרוחות שתיצור חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים כגון : בידוד חלונות, הצללות קבועות וניידות, איטום יעיל של קירות וגגות, אוורור ותאורה טבעית וכדומה. מיקום המבנים באופן שישאיר מקסימום שטחים פתוחים. ריבוי נטיעת עצי צל וצמחייה בשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ושיפור תנאי האקלים. ניצול אנרגיה טבעית ע"י שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים. גינון חסכוני במים, מחזור מים יהיה בהתאם לתקנות המתעדכנות מעת לעת. הפרדת פסולת</p>	

<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>למחזור. טיפול בעודפי עפר ופסולת בנין. עמידה בתקנות לגבי קרינה בלתי מייננת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. הפקעות מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הימצאות קידוח מים בתחום התוכנית תחייב הגנה על איכות מי השתייה.</p> <p>2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חלוקה לתאי שטח</p> <p>1. תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה 2. קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות כמסומן ברוזטות בתשריט. 3. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע בטבלת זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5. 4. גדרות ומחסנים - כמפורט בפרק 6.2. 5. גודל יחיד מקסימלי - כמפורט בהערות ברמת הטבלה 5.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאים הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 מקלטים</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הריסות ופינויים</p> <p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. עם הרחבת דרך מס' 5, תנאי לקבלת היתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.10</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת יח"ד נוספת מעבר ל-250 יחידות דיור	התחברות למתקן טיהור השפכים האזורי החדש ביטבתה.
2	הקמת יחידות דיור מעבר ל- 300 יח"ד	במידה וכן יהיה הצדק לרמזור, בהתחברות הישוב לדרך ארצית מס' 90, הקמת הרמזור תהווה תנאי למתן היתר בניה ליחידה ה-301 בישוב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21