

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0781955

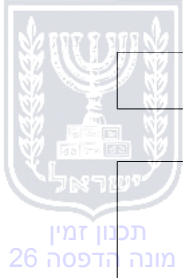
עין גדי- שכונת הכדורגל

מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

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

קיבוץ עין גדי, כחלק מתהליך צמיחה דמוגרפית, מעוניין לבנות שכונה חדשה שתוסיף יח"ד ותאפשר קבלת חברים חדשים לקיבוץ. השכונה מתוכננת בצמידות דופן לאזור המגורים הקיים. התכנית מציעה להוסיף לשוב 48 יח"ד.

כמו כן מציעה התכנית מערכת דרכים שתתחבר למערכת הדרכים הקיימת, פתרונות חניה באשכולות חניה כפי שמקובל בקיבוץ עין גדי ומערכת שטחים פתוחים שחלקם מיועדים לשימוש חברי הקיבוץ וחלקם לטיפול והתגברות על הטופוגרפיה הקיימת השטח.

ע"פ תמ"א 35 מניין יח"ד הניתנות לאישור בקיבוץ עין גדי הינו: 500 יח"ד.

מניין יח"ד המאושרות הינו: 172 יח"ד בתחום הקיבוץ. תכנית זו מוסיפה 48 יח"ד.

במקביל לתכנית זו, מקודמת תכנית נוספת להוספת 10 יח"ד בשכונת צרויה ממערב לתחום המחנה. לאחר אישור תכנית זו ותכנית שכונת צרויה, יהיו מאושרות בקיבוץ 230 יח"ד.

התכנית מציעה הקמת מתחם לשימוש עבור לינת שטח/קמפינג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עין גדי- שכונת הכדורגל

מספר התכנית 656-0781955

1.2 שטח התכנית 103.151 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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**

תמר	מרחב תכנון מקומי
236370	קואורדינאטה X
595325	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בקיבוץ עין גדי, מדרום לאזור המגורים הקיים וממערב לכביש הגישה לקיבוץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: עין גדי

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עין גדי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100563	מוסדר	חלק	14, 16	13, 15, 18-19

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 פרק מים, תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
01/05/1987	1551	3447	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /108 ממשיכות לחול.	החלפה	10 /03 /108 /3
15/12/1994	999	4267	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /108 ממשיכות לחול.	החלפה	10 /03 /108 /4
22/07/2019	13116	8352	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0737890 ממשיכות לחול.	החלפה	656-0737890
26/07/1976	2098	1935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/430/2 ממשיכות לחול.	שינוי	ד/ 430 /2
29/05/1969	1504	1528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/430/א ממשיכות לחול.	שינוי	ד/ 430 /א

הערה לטבלה:

משד/4- תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/4 ממשיכות לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי בן ציון דביר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי בן ציון דביר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך מדיניות לפי תמא 35	10: 46 21/10/2021	חגי בן ציון דביר	26/06/2020	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תאי שטח	10: 19 22/03/2022	חגי בן ציון דביר	27/02/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	חשמל ותקשורת	09: 06 22/03/2022	עדי סולימן	20/03/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא		15: 22 24/10/2021	חגי בן ציון דביר	24/10/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נוף- תשריט הנספח מחייב לעניין מפלס הכניסה הקובעת ומיקום הכניסה למגרשי המגורים.	11: 50 28/03/2022	חלי אלול צלניקר	28/03/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח נוף- גיליון חתכים מס' 1	11: 50 28/03/2022	חלי אלול צלניקר	28/03/2022	1	1: 250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח נוף- גיליון חתכים מס' 2	11: 51 28/03/2022	חלי אלול צלניקר	28/03/2022	1	1: 250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח תנועה	11: 51 09/05/2022	ירון עברון	09/05/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים- תשריט	09: 56 22/03/2022	ז'אן-מארק דופור-דרור	07/03/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- חוברת תמונות עצים	09: 22 28/03/2022	ז'אן-מארק דופור-דרור	06/03/2022	73		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- טבלת עצים	09: 25 28/03/2022	ז'אן-מארק דופור-דרור	06/03/2022	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי- תשריט	09: 07 22/03/2022	אלעזר במברגר	14/03/2022	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי- הוראות	12: 09 02/08/2021	אלעזר במברגר	01/06/2021	24		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים-ביוב	08: 52 25/11/2021	גיסאן עבד אלחי	16/11/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים-ביוב- פרשה טכנית	14: 29 07/04/2022	גיסאן עבד אלחי	07/04/2022	15		מנחה	ביוב
לא	נספח סביבה	17: 02 24/09/2019	דניאל מורגנשטרן	23/09/2019	5		מנחה	חוות דעת סביבתית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		10: 58 27/11/2022	יונתן אלפסי	01/09/2020	47		רקע	סקר סייסמי

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	אחר	יריב קיטה		קבוץ עין גדי	עין גדי	(1)				kita@ein- gedi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.י. המלח עין גדי 86980.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, יריב קיטה		קבוץ עין גדי	עין גדי	(1)				kita@ein-gedi.co.il

(1) כתובת: ד.נ.י. המלח עין גדי 86980.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי בן ציון דביר		משרד חגי דביר אדריכלים	גזר	גזר		08-9270623		office@hd- arch.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר	2361203		גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio- la.com
	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	(1)		08-9318184	08-9318338	
ניקוז	מהנדס	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)		03-6356858		office@hydr omodul.co.il
מים-ביוב	יועץ תשתיות	ג'סאן עבד אלחאי	39752	איג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920		office@engte am.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	יונתן אלפסי		גיאו פרוספקט בע"מ	ירושלים	(3)		02-6789358		
	אגרונום	ז'אן-מארק דופור-דרור			ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	דניאל מורגנשטרן	4603		תל אביב- יפו	(4)				danmorgi@zahav.net.il
יועץ חשמל	יועץ	עדי סולימן	94204		רעננה	שמואל הנגיד	49			adis.eng1@gmail.com

(1) כתובת: אריאל הורוביץ 19, רחובות.

(2) כתובת: ת.ד. 895.

(3) כתובת: אורגוואי 3א, ירושלים, ת.ד. 9313.

(4) כתובת: משמר הירדן 81 א' רמת החי"ל תל אביב 6986541.



מזמין
מונה הדפסה 26



מזמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בקיבוץ עין גדי הכוללת תכנון תאי שטח למגורים, מערכת דרכים וחניות, שטחים פתוחים לצרכי ציבור, שטחי תיירות הכוללים גם שימושי ספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

א. שינוי ייעודי קרקע.

ב. קביעת הוראות בדבר תכליות ושימושים, בכל יעודי הקרקע.

ג. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.

ד. קביעת הוראות סביבתיות ופיתוח תשתיות.

ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

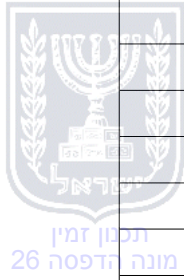
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	148 - 101
מבני משק	900
תיירות	700
שטחים פתוחים	609 ,607 ,605 - 601
שטח פרטי פתוח	513 - 500
ספורט ונופש	800
דרך מאושרת	201 ,200
שביל	310 ,308 - 301
חניון	403 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	403
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201 ,200
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	403
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	607 ,605 ,602 ,601
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	700
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	603
זיקת הנאה	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	חניון	403
זיקת הנאה	מבני משק	900
זיקת הנאה	ספורט ונופש	800
זיקת הנאה	שביל	306
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	605 ,604
זיקת הנאה	תיירות	700
מבנה להריסה	תיירות	700

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,445	10.12
מבני משק	28,494	27.60
ספורט ונופש	53,270	51.59
שטח לפיתוח של המשק	8,530	8.26
שטח משק עין גדי המיועד לפיתוח	2,477	2.40
שפפ	35	0.03
סה"כ	103,251	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.13	10,445.2	דרך מאושרת
3.13	3,232.32	חניון
8.57	8,836.2	מבני משק
18.68	19,263.75	מגורים א'
5.07	5,228.61	ספורט ונופש
4.24	4,368.53	שביל
5.81	5,990.53	שטח פרטי פתוח
26.08	26,900.88	שטחים פתוחים
18.31	18,884.89	תיירות
100	103,150.92	סה"כ

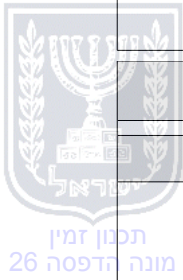




4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף הכוללים ממ"ד, מחסן וסככות צל. יחידת אירוח כפרי בתאי שטח 101-148.</p> <p>יותר שימוש לבעלי מקצוע חופשי כגון: משרד, סטודיו, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכו'), סדנאות אומנות וכדומה. לא יותרו שימושים של בעלי מקצועות חופשיים העשויים לגרום למטרדים סביבתיים.</p> <p>מסלעות, קירות תמך, גינון, מתקני צל לרבות פרגולות, תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות בינוי ליחידות דיור עם קיר משותף:</p> <p>א. יש לבצע תיאום אדריכלי בין שתי יחידות עם קיר משותף, זאת על מנת להבטיח מראה הרמוני לשכונה, לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי הבניה. גווני טיח יהיו זהים או דומים לשתי יחידות הדיור. הקמת היחידה בשתי קומות אינה מחייבת לשתי היחידות הצמודות.</p> <p>ב. יאסרו פתחים בקו בנין אפס (בקיר המשותף בין שני מבני מגורים צמודים).</p> <p>ג. בבתים עם קיר משותף, אורך הקיר המשותף יהיה זהה לשתי היחידות, ותאפשר סטייה של עד 2 מ' בקיר המשותף.</p> <p>ד. ניקוז- פתרון הניקוז של כל מגרש יהיה לכיוון המגרש, לא יתאפשר פתרון ניקוז בין מגרשים.</p> <p>2. תותר בניית מחסנים בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. מחסנים יחשבו כשטחי שירות.</p> <p>3. חומרי הגמר של המחסן יהיו זהים לחומרי הגמר של בית המגורים.</p> <p>4. קירות תמך יבנו בחיפוי סלעים וחלוקי נחל מקומיים, עפ"י פרט סטנדרטי שיאושר בתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להוצאת היתר בניה. גובה מקסימלי של קיר גדר לא יעלה על 1.1 מ' ממפלס החצר ולא יותר מ-2 מ' ממפלס השביל הציבורי.</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים למעט מסלעות, קירות תמך ומעקות בטיחות.</p> <p>6. תתאפשר בניית קומה שלישית עבור יחידת אירוח כפרי בלבד ולא עבור מגורים. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. יחידות אירוח כפרי:</p> <p>א. תותר הקמת יחידת אירוח כפרי אחת בכל מגרש ביעוד מגורים.</p> <p>ב. יחידת אירוח כפרית תהא בצמידות למבנה המגורים ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידת האירוח לבין בית המגורים.</p> <p>ג. יחידת האירוח תוקם בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>8. שימוש לבעלי מקצוע חופשי לדיירי יחידת המגורים ימוקם בתוך או בצמידות למבנה המגורים ותתאפשר לו כניסה נפרדת.</p>



מגורים א'	4.1
הוראות פיתוח	ב
<p>1. תשתיות וגומחות ישולבו בקירות התמך של המגרשים.</p> <p>2. תאסר הפניית מיכלי גז לשבילים ציבוריים ויוותרו בתוך החצרות הפרטיות.</p> <p>3. תתאפשר סטיה של עד חצי מטר ממפלס הכניסה הקובעת שנקבע בנספח העיצוב פיתוח ובינוי. במידה וגובה שביל הגישה של הכניסה הקובעת השתנה, הועדה המקומית רשאית לאפשר סטיה מהמפלס בחצי מטר מהקבוע בנספח הבינוי.</p> <p>4. כניסות למגרשי המגורים יתאפשרו משביל הגישה בלבד. הכניסות יתאפשרו מהחזית המסומנת בנספח הנוף.</p>	
חניה	ג
מגרשי המגורים להם אין חניה בתחום התכנית, יהחניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי.	
איכות הסביבה	ד
ביחידות האירוח לא יותרו שימושים עסקיים הכוללים שימוש באמצעי שמע וקול (מסיבות/ערבי קריוקי וכד'), למניעת מטרדי רעש.	
תיירות	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. לינת שטח וקמפינג הכולל אוהלים, חניה, מצללות, סככות, מבני שירותים ומקלחות, מבני אחסון מחומרים קלים והסעדה/מזנון ומשרדים עבור משתמשי המתחם.</p> <p>2. עבודות גינון ונטיעות, גדרות, שבילים, מקלטים ומרחבים מוגנים, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות ומרכיבי בטחון.</p> <p>3. דרך בטחון הכוללת דרך עפר, גדר בטחון ותאורה.</p>	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר הצללה בחומרים המיועדים לכך, כגון: יריעות הצללה/פרגולה מחומרים קלים.</p> <p>2. אופי הגידור סביב אתר הקמפינג יהא מסוג המאפשר מבטים לסביבה.</p>	
איכות הסביבה	ב
לא יותרו שימושים עסקיים העשויים לגרום למטרדי רעש (כגון אירועים, שימוש במכשירי קול ושמע). הקמת שימושים מסוג זה יובאו לאישור היחידה הסביבתית, ועל פי דרישתם יכללו בחינה אקוסטית.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
מבנים רטובים (שירותים, מקלחות, הסעדה וכו') יהיו מבניה קשיחה בלבד.	
סביבה ונוף	ד
תכנון התאורה עבור אזור לקמפינג יהיה באופן שימנע זיהום אור.	
זיקת הנאה	ה
בתא שטח 700 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או לכלי רכב חירום ואחזקה במסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.	



	4.2	תיירות
	4.3	שטחים פתוחים
 <p data-bbox="39 448 215 504">תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p data-bbox="215 235 1283 719"> 4.3.1 שימושים שטחים הפתוחים לשימוש הציבור ברמת פיתוח אקסטנסיבית, עבודות ייצוב מדרונות לצורך התגברות על הפרשי קרקע, עבודות שיקום ועיצוב נוף, מסלעות, גינון ונטיעות, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות ומרכיבי בטחון. תחנת טרנספורמציה- תותר הקמת חדרי טרנספורמציה או תקשורת בלבד עפ"י אישור הרשות במקומית בתא שטח מס' 603. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשהיה וחלחול מי נגר. בתאי שטח 601 ו-602 תותר סלילת שבילים ומדרגות להולכי רגל ואופניים. בתאי שטח 604 ו-605 תותר הצבת דרך שירות עבור אחזקה. דרך בטחון הכוללת דרך עפר, גדר בטחון ותאורה. </p>	4.3.1	
 <p data-bbox="39 1120 215 1176">תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p data-bbox="215 719 1283 1077"> 4.3.2 הוראות א חשמל תחנת טרנספורמציה- 1. תמוקם בתא שטח 603. 2. תמוקם כך שתתאפשר גישה מהכבישים הקיימים ו/או מהחניות המתוכננות, הכל עפ"י הנחיות חב' החשמל בעת התכנון המפורט לביצוע. מבנה תחנת טרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הדרך הצמודה למגרש. </p>	4.3.2 א	
<p data-bbox="215 1077 1283 1200"> ב חניה לא תותר בניית חניונים על ותת קרקעיים בתחום השטחים הפתוחים. </p>	ב	
<p data-bbox="215 1200 1283 1420"> ג הוראות פיתוח עבודות לתמיכת קרקע וגישה על פערי גבהים יבוצעו ע"י מסלעות או קירות שלא יעלו מעל 2 מ'. ככל שיבוצעו מסלעות, ישולבו נטיעות וגינות במסלעות. </p>	ג	
<p data-bbox="215 1420 1283 1590"> ד זיקת הנאה בתאי שטח 605 ו-608 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או לכלי רכב חירום ואחזקה במסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. </p>	ד	
<p data-bbox="215 1590 1283 1657">4.4 שטח פרטי פתוח</p>	4.4	
 <p data-bbox="39 1803 215 1859">תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p data-bbox="215 1657 1283 1955"> 4.4.1 שימושים עבודות גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני גן, פינות ישיבה, סככות צל, מצללות, מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. תאי שטח 502, 504, 505 מיועדים לשימוש הקיבוץ עבור התכנסויות ואירועים, רוכלות ומסחר זעיר זמני בעת האירוע בלבד. תתאפשר הקמת במה מקורה לאירועים חיצוניים, שירותים וטראסות מגוננות לטובת אמפי תאטרון בתא שטח 505. </p>	4.4.1	
<p data-bbox="215 1955 1283 2000">4.4.2 הוראות</p>	4.4.2	
<p data-bbox="215 2000 1283 2116"> א חניה לא תותר בניית חניונים על ותת קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. </p>	א	

4.4	שטח פרטי פתוח
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. כל שטח פרטי פתוח יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>2. כל שטח פרטי פתוח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשטח פרטי פתוח הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	<p>1. מגרשי ספורט וטריבונות לרבות מגרש כדורגל, כדורסל, כדור עף, טניס, אתלטיקה ועוד. מתקני כושר ציבוריים, מסלול קרטינג, מחסן לציוד ומבנה שירותים.</p> <p>2. עבודות גינון ונטיעות, גדרות, שבילים, מקלטים ומרחבים מוגנים, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות ומרכיבי בטחון.</p> <p>3. דרך בטחון הכוללת דרך עפר, גדר בטחון ותאורה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו שימושים עסקיים העשויים לגרום למטרדי רעש (כגון אירועים, שימוש במכשירי קול ושמע). הקמת שימושים מסוג זה יובאו לאישור היחידה הסביבתית, ועל פי דרישתם יכללו בחינה אקוסטית.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>תכנון התאורה עבור אזור למבני ספורט יהיה באופן שימנע זיהום אור.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 800 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או לכלי רכב חירום ואחזקה במסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.6	מבני משק
4.6.1	שימושים
	<p>מבנים חקלאיים, מבני שרות לחקלאות, מבני עזר לחקלאות, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מבנים לגידול בעלי חיים לצרכי פנאי ונופש.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יאסר גידול בעלי חיים לצרכים מסחריים (לול, רפת וכ"ו).</p> <p>2. יאסר השימוש בחומרים מסוכנים (למעט שימוש מצומצם לעיבוד תוצרת חקלאית (כדוגמת גופרית דו חמצנית ביקבים)). לא יותר שימוש או אחזקה של דלק בכמות העולה על 100 מ"ק בשנה.</p> <p>3. יאסר כל שימוש המטיל מגבלות או שימוש הנדרש למרחקי הפרדה החורגים מגבולות תא השטח (900).</p> <p>4. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופתוח הכפר.</p>

4.6	מבני משק
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים וקלנועיות, חניות, ריהוט רחוב, מדרכות, נטיעות וגינון, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשהייה ולחלחול של מי נגר. מבנה שמירה יתאפשר בתא שטח 201.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	1. רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. 2. תאסר כל בניה למעט ביתן שמירה בתא שטח 201.
ב	הוראות בניוי
	1. ביתן שמירה: א. ימוקם לצד נתיבי התנועה או באמצע הדרך כשהוא מפריד בין נתיבים מנוגדים. ב. חומרי הגמר של ביתן השמירה יהיו טיח או אבן מקומית ובצבעים המשתלבים עם הסביבה המדברית. 2. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 3. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות. 4. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ושבילי אופניים וקלנועיות, רחבות מרצופות, גינון ונטיעות, ריהוט גן/רחוב, אמצעי הצללה, מעבר רכב חירום ואחזקה, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשהייה ולחלחול של מי נגר.
4.8.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	1. יינטעו עצי רחוב, נותני צל. נגר עילי מהשביל יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף השבילים יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום בעלי גוון בהיר ככל האפשר אך לא בוהק. 2. תאסר כל בניה.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	חניות, מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גינון ונטיעות, אמצעי הצללה, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	בשטחים הסלולים ו/או המרוצפים, תינתן עדיפות למצע המאפשר חילחול נגר עילי.
ב	הוראות פיתוח
	פיתוח החניות יבוצע באופן שהשיפועים יבטיחו מימוש מגרשי החניה. יש להימנע מחניה בשיפוע

חניון	4.9
צידי מעל 4.5%.	
<p>סביבה ונוף</p> <p>כל חניון עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי															
אחורי															
צידני- שמאלי															
צידני- ימני															
מעל הכניסה הקובעת															
(6)		(5) 12	2.5	(4) 1	50	220			(3) 36	(2) 184	(1)	148 - 101	מגורים א'	מגורים א'	
(6)		(10)		(9) 1	(8)	36				(7) 36		148 - 101 בצמוד למבנה המגורים	מגורים א' אירוח כפרי	מגורים א'	
(6)		8				850			50	800	24110	700	תיירות	תיירות	
		3				25				(12) 25	3436	201	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
		3				50				(13) 50	257.6	603	שטח פרטי פתוח	שטחים פתוחים	
(6)		12			60	5300				5300	8836	900	מבני משק	מבני משק	
(6)		8				150			50	(14) 100	5228	800	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
5	3	3	3	1	12					(15) 500	257	505	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לנספח תאי שטח.

(2) השטחים כוללים שטח לשימוש לבעלי ומקצוע חופשי עד 30 מ"ר.

(3) שטחי השירות כוללים: ממי"ד בשטח של 12 מ"ר, מחסן בשטח של 6 מ"ר וסככות צל בשטח של 18 מ"ר.

(4) סה"כ 48 יח"ד.

(5) כולל את יחידת האירוח.

(6) עפ"י המסומן בתשריט.

(7) תותר יחידת אירוח כפרי אחת בכל תא שטח.

(8) קומה: קומה 3.

(9) סה"כ 48.

(10) קומה : קומה 3, הערה : תתאפשר בניה של קומה שלישית עבור יחידת אירוח כפרית בלבד..

(11) עפ"י המסומן בתשריט.

(12) עבור ביתן שמירה.

(13) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה : עבור חדר טרנספורמציה בתא שטח 603.

(14) זכויות הבניה כוללות את השימושים מחסן ציוד ושירותים.

(15) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה : עבור קירווי לבמת אירועים ושירותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
3. תנאי לקבלת היתר בניה עבור קווי חשמל וחדר/תחנת השנאה יהיה קבלת היתר הקמה מאת הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרון המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
7. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדרי אירוח כפרי יהיה תאום עם משרד התיירות והתאמת הבקשה למתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
8. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז הציבוריות, גדרות, נטיעות וכד', הכנת נספח עבודות חפירה ומילוי והכנת נספח ספיקות שפכים והתאמתם למט"ש של הקיבוץ.
9. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה תאום תכנית גינון ונטיעות עם רט"ג.
10. תנאי למתן היתר בניה במגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל השכונה אשר תקבע את מיקום התשתיות הציבוריות ותאום בין התשתיות השונות, פיתוח נופי ותנועתי ואת המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום שטחי עירום ומחנה קבלן עם רט"ג.
12. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 900 יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית.
13. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.
14. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תחילת עבודות לשדרוג מט"ש עין גדי בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות.
15. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. גובה מקסימלי של קיר תמך וגדר לא יעלה על 1.1 מ' ממפלס החצר ולא יותר מ 2 מ' ממפלס השביל הציבורי.
2. מסלעות יבנו כך שיווצרו מרווחים לטובת שתילת צמחים משתרעים, שיחים ועצים קטנים.
3. בכל מקרה בו אין צורך לצורכי בטיחות ו/או בטחון לא תבנה גדר. גדר בטיחותית בלבד תבנה

<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>על גבי קיר תמך, בגובה לפי התקן ובגובה התואם את הנחיות משרד הבטחון.</p>	
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>1. תכנון הדרכים והסדרי התנועה והחניה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה ועל פי עקרונות נספח התנועה. 2. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. 3. החניה מחוץ לתאי השטח תהיה במקומות שסומנו לכך היעוד חניון בתכנית. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חניה ציבוריים. מקומות חניה אלו ישמשו לחניה מזדמנת, ולא ימנו במניין מקומות החניה הנדרש לפי התקן התקף. 4. עבודות הכוללות פריצת דרכים, סלילת כבישים ותשתיות, יבוצעו תוך מזעור הנזק בהיקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בשטח הטבעי ובערכי נוף ותוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים לשיקום השטח בהתאם להוראות ולחתיכים הטיפוסיים שיאושרו ע"י הועדה המקומית ובהתאם להוראות פרק פיתוח תשתיות להלן. 5. דרכים חדשות יתוכננו על פי הנחיות משרד התחבורה. 6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים בנספח התנועה. 7. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו בתחום זכות הדרך או בשטחים הפתוחים הצמודים לה ובתחום התכנית בלבד. 8. עבודות הכוללות פריצת דרכים, סלילת כבישים ותשתיות יבוצעו תוך מזעור הנזק בהיקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בשטח הטבעי ותוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים לשיקום השטח בהתאם להוראות ולחתיכים הטיפוסיים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון צינורות מים וביוב ראשיים, חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. יותר מעבר תשתיות בדרכים, שבילים, חניון, שטחים פתוחים פרטיים ושטחים פתוחים. 3. בהיתר בניה לביצוע עבודות פיתוח השטח יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה המקומית. 4. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב המועצתית שמובילה למט"ש מקומי עין גדי. 5. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>1. פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. 2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 3. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין ולפי הנחית הועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>1. טרם התחלת עבודות העפר במתחם כל חומר המילוי ייגרס לשם מחזורו המרבי בשלב הכשרת התשתית, ובהמשך בשלבי הקמת השכונה.</p>	<p>6.6</p>



איכות הסביבה	6.6
<p>2. יאותר שטח לעירום ואצירת חומרי הגלם המיועדים לבניית השכונה בתחום גבולות התכנית. השטח יהיה מוקף גדר, עם שער כניסה ונעילה. מתחם זה ישמש גם לאצירה ואיסוף פסולת הבניין במהלך עבודות הקמת השכונה. פסולת הבניין תמוחזר ככל שניתן באתר עצמו. עודפי פסולת בניין שלא יהיה ניתן למחזר באתר, יפנו לאתר מוכרז.</p> <p>3. כתנאי לאישור תכנית פיתוח תוכן תכנית למתחם לאצירה ואיסוף אשפה ופסולות. מתחם זה יאפשר הצבת מספר מכלי אצירה שיאפשרו הפרדה במקור ברמת משק הבית לפסולת נייר וקרטון, מכלי פלסטיק, זכוכית, חומר אורגני ואשפה ביתית.</p> <p>4. לאור תנאי הקיצון המדבריים בעין גדי, תבנה שכונת הכדורגל על פי עקרונות הבניה הירוקה המקיימת, ת"י 5281, באופן שהבניינים יהיו משמרי אנרגיה ת"י 5282</p> <p>5. ניצול מי מזגנים יהיה בכפוף לתקנות והנחיות משרד הבריאות.</p> <p>6. קירות החוף ייבנו מחומרי בידוד משובחים, מפתחים הפונים לדרום ולמזרח יצומצמו למזער בעוד מפתחים לצפון יורחבו למרב. ייעשה שימוש מרבי בהצללות לגג ולמפתחים באמצעים שונים ובכלל זה בפנלים סולריים. חניות לכלי רכב ייבנו מחומר פרוזויבי כדי למתן השפעת שטפון והצפות.</p> <p>7. בשכונה יינטעו עצים רחבי עצים לנוי והצללה.</p>	

ניקוז	6.7
<p>1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.</p> <p>2. הניקוז המפורט, היחס לניקוז של השכונה עצמה וכמות המים שיזרמו בערוץ הוואדי יהיו חייבים באישור רשות הניקוז כתנאי לפיתוח השכונה.</p> <p>3. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' יעשה, ככל ניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>5. לפחות 10% משטח התכנית יהיה שטח פתוח.</p> <p>6. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז לאחר השהיה ומשם אל מורד הערוץ.</p> <p>7. רום מינימלי לבינוי יהיה לפחות 0.5 מ' מעל פני שפת התעלה \ ערוץ הוואדי.</p> <p>8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תשריט הנספח וכן סעיף זה, תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד</p>	

6.8

שמירה על עצים בוגרים

החקלאות ופיתוח הכפר .
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6. תחזוקת עצים ברחבי התכנית

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

6.9

סביבה ונוף

1. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.



שמירת טבע וגנים לאומיים	6.10
<p>1. ערכי טבע מוגנים בחוק: טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג. כמו כן, למניעת זליגת עבודות ופסולת משטחי הפיתוח, קודם העבודות להכשרת הקרקע לפיתוח יסומנו גבולות עבודות הפיתוח, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>2. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.</p> <p>3. מחנה קבלן ואתרי עירום: יש להימנע מהקמת מחנה הקבלן בשטחים טבעיים ולהכלילו בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד. תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות הגנ"ס ורט"ג.</p> <p>4. עודפי עפר - פינוי עודפי העפר יהיה לאתר מוסדר ובתיאום עם רט"ג.</p> <p>5. ניקוז יש להימנע מהקמת פתרונות ניקוז בשטחים טבעיים, פתרונות הניקוז יבוצעו בתחום התכנית.</p> <p>6. קירות תמך ומסלעות בתחום אזורי המגורים, הדרכים המוצעות וכו' מוצעים פתרונות של קירות תמך ומסלעות על מנת לאפשר פיתוח בטופוגרפיה המשופעת ולהסדיר שיפועים. ככלל הקמת מסלעות אינה מומלצת למניעת התפרצות לישמניה. ככל שידרש תכנון הכולל מסלעות יש להקימן באופן אשר לא יאפשר הקמת בתי גידול של מכרסמים ושפני סלע אחרים המהווים גורם המפיץ לישמניה.</p> <p>7. מינים פולשים - גינון בצומח: יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. תכנית גינון ונטיעות לפיתוח השכונה תתאום עם רט"ג.</p> <p>8. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגנ"ס. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים.</p> <p>9. גדר בטחון- יש לתאם את הגדר ההיקפית ושביל מערכת הבטחון עם רט"ג.</p>	
חשמל	6.11
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום עם בעל רישיון מחלק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם בעל רישיון מחלק החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 3 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 2 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 5 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 2 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - מציר הקו 20 מ'</p> <p>6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35 מ'</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 0.5 מ'</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 3 מ'</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>10. ארון רשת מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 1 מ'</p> <p>11. שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן 3 מ'</p> <p>12. תחנת השנאה, מגבול התחנה 6 מ'</p>	

6.11	חשמל
	<p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז. קרינה- תשתיות החשמל יעמדו בכל דרישות הממונה על הקרינה לרבות מרחקים נדרשים משימושים רגישים. הקמת תשתיות החשמל מותנית בעמידה בדרישות היתרי הסוג של הקיבוץ, והסדרת היתרי סוג והקמה עבור קווי החשמל המוטמנים ותשתיות החשמל הנוספות מאת הממונה.</p>
6.12	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 4191/0 "עין גדי, נחל ערוגות" י"פ: 4735 עמ"מ 2026 מיום: תכנון זמין מונה הדפסה 26 11/03/1999 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות במצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.13	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.13	הפקעות ו/או רישום
	<p>שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>
6.14	הפקעות ו/או רישום
	ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.15	סקר סייסמי
	עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6.16	חלוקה לתאי שטח
	<p>1. תותר חלוקת תא ביעוד שפ"פ בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי הבניין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים יהיו 5 מ', בין תאי השטח קו הבניין יהיה 3 מ'.</p> <p>3. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ-100 מ'.</p> <p>4. קווי הבניין, לאחר חלוקה, עבור חדר טרפו, יהיו 3 מ'.</p>
6.17	בטחון ובטיחות
	<p>א. ביעודי קרקע תיירות, שטחים פתוחים, דרך מאושרת ודרך מוצעת תותר הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך פטרולים, שער, גדר תאורה וכדו' במרחק שלא ירד מ-5 מ' מתאי השטח המיועדים למגורים.</p> <p>ב. יובטח כי מרכיבי הבטחון יוקמו בד בבד עם פיתוח ההרחבה, כך שביצועם ישולב עם אכלוס השכונה.</p> <p>ג. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך הקיבוץ למניעת זיהום אור.</p> <p>ד. מיקומה המדויק של דרך הפטרולים יקבע בשלב היתרי הבניה לפיתוח השכונה.</p> <p>ה. מרכיבי הבטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים