

ועדת "שקמים"

20-04-2004

התקבלי

העתק משרדי

בית ניר 2000

לשכת החשבתי הכללי
משרד הפנים

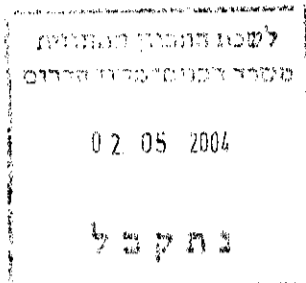
02.05.2004

בתקבלי

תכנית מפורטת מס' 3/142/03/6

מספר תעודת זהות: 153104
 תאריך תחילתן: 1965
 מספר תעודת זהות: 3/142/03/6
 תאריך: 15/3/04
 חתום: [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 3/142/03/6
 מספר: 5306
 מיום: 15/3/04



מבוא

כללי

ע"פ החלטת קיבוץ בית ניר, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו הקיבוץ והמועצה האזורית יזאב שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי המגורים בישוב, לחלק למגרשים את אזור המגורים הקיים ולהסדיר שטחים לפי יעודיהם כיום ובעתיד.

ייעוד התוכנית

מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן תוספת יחידות מגורים לישוב, חלוקת שטח מגורים קיים למגרשים, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים עתידית כוללת לישוב, הסדרת אזור ספורט ואזור למבני ציבור הקשורים לתוספת המגורים וליחידות המגורים הקיימות בקיבוץ, הסדרת אזורי תעשייה ומלאכה, אזור מסחר ושטח לבית עלמין.

פרט

א.

ע"פ תוכנית "בית ניר 2000", שמספרה 3/142/03/6, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 142/03/6 ו-1/142/03/6, יוקצו לבניה כ-138 מגרשי מגורים בני כ-500 מ"ר כל אחד, ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאות למגורים, בנוסף ל-89 יחיד המאושרות לקיבוץ, שה"כ תשלים התכנית 227 יחיד לישוב. מהלך זה מהווה חלק משלים לתכנית חברתית - ארגונית כוללת אשר מטרתה לשנות את פני הישוב:

מסגרת חברתית חדשה - אגודה מוניציפלית - תאחד את כל התושבים בישוב ותפקידה יהיה מתן שירותים מוניציפליים לתושבים. בצד מסגרת זו תמשיך להתקיים האגודה החקלאית השיתופית אשר תכלול את חברי האגודה בישוב הקיים ואת התושבים שיצטרפו בעתיד לאגודה החקלאית והיא תיהיה בעלת זכויות במקרקעין ונכסי היצור, למעט שטחי מגורים אשר יוחכרו ישירות למשתכנים ושטחם יגרע ממכלול המקרקעין של הישוב.

ע"פ הסכם בין האגודות, האגודה החקלאית השיתופית תעמיד לרשות האגודה המוניציפלית את השימוש בנכסי תרבות, ספורט, ספרייה וכו'. נכסים הנמצאים ברשות המועצה האזורית יועמדו לשימוש ע"פ הסכם עם המועצה.

ב.

שטח המגורים הקיים יחולק למגרשי מגורים בהתאם למיקום הבתים הקיימים, במטרה לקבל מגרש מגורים פרטי לכל בית חד משפחתי. במקרים של בתים דו-משפחתיים יחולקו המגרשים באופן המאפשר מגרש מגורים פרטי לכל יחיד כאשר גבול המגרשים מחלק את הבנין ל-2 חלקים ע"פ חלוקת המגורים. כמו כן יוקצה שטח מגורים קיים, שאיננו בנוי, עבור שטח מגורים לחלוקה בעתיד.

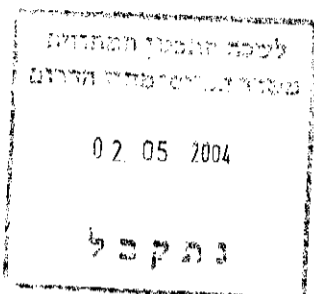
מגרשי מגורים חדשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים עד 2 קומות. רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתכנית זו, תהיה בסטנדרט אחיד ובצועע עבודות הפיתוח הגו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, ביוב, מיים, תאורת רחוב, חשמל ותקשורת.

ג.

יוגדרו שטחים למבני ציבור, שטחי ספורט ומסחר, שטחים ציבוריים באזור מגורים קיים וחדש והכל בהתאם לשימושם בהווה וע"פ צרכי העתיד. באזור מגרשי מגורים א', הממוקם במדרון לכוון מזרח, יושארו בין מבני המגורים רצועות שטח ציבורי פתוח במדרון, על מנת לתת מענה לפער גבהים בין המבנים, אשר בהם יפותחו פסי ירק מגוננים ודרכים בשיפועים קלים, כמוסבר בחתך סכמתי הנספח למבוא זה.

ד.

שטח לתעשייה יתוחם בדרכי הגישה ויורחב שטח המלאכה הקלה באזור הכניסה למשק.



ה. שטח בית העלמין יוסדר ע"פ שימושו בהווה.

ו. קו בנין לדרך ארצית מסי 353 ישנתת, בהתאם למבנים קיימים.

שקולים בקביעת מיקום שטח מגורים חדש

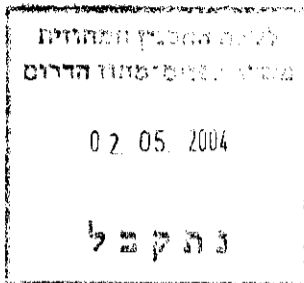
- א. שטח המגורים הקיים ממוקם על כתף גבעה, כאשר אזור התעשייה ממוקם מדרום והאזור המשקי ממזרח.
- ב. הרחבת שטחי המגורים מתוכננת במורדות שלוחה שהיא המשך טופוגרפי טבעי ורציף של אזור המגורים הקיים לכיוון צפון, תוך התרחקות מהאזור המשקי. מערב לאזור זה יתוכננו בעתיד אזורי מגורים חדשים ע"י מ.מ.י., ע"פ הסכם קרקעות עם הישוב, ועל כן הוגבלה התפשטות הישוב בכוון זה.
- ג. מיקום זה מאפשר בניית מערכת תנועה לאזור מגורים חדש אשר איננה פוגעת ואינה יוצרת הפרעה לאזור מגורים קיים מחד, אך מאפשרת שילוב נוח במערכת הדרכים הפנימית, מאידך.
- ד. כמו כן מאפשר אזור ההרחבה קשר טוב ונגישות נוחה לאזור מבני הציבור ושטחי מלאכה קיימים ומתוכננים עבור אוכלוסייה קיימת ומתישבים חדשים.

דרכים, דרכים משולבות ומעברי רכב באזור מגורים קיים

- א. אזור מגורים קיים מחייב תכנון הגעת רכב לכל מגרש, בהתאם לתנאי מ.מ.י.
- ב. במקומות בהם ניתן, תוכננו דרכים כצירי תנועה ראשיים בתחום שטח המגורים.
- ג. במקומות אחרים, בין המגרשים ולצורך גישה ישירה לתוך מגרש, תוכננו דרכים משולבות עד לרוחב מינימלי של 8.0 מ', ע"פ תנאי תכנון של משרד התחבורה לאזור מגורים קיים.

מיצוי אזורי מגורים קיימים

התכנית מנצלת את כל אזור המגורים הקיים ומשאירה שטח נוסף לחלוקת מגרשים בעתיד עבור כ-16 מגרשי מגורים נוספים. שטח זה ישמר עבור הוספת מגרשי מגורים עבור בניינים ומשפחות אשר נקלטים במסגרת האגודה השיתופית.



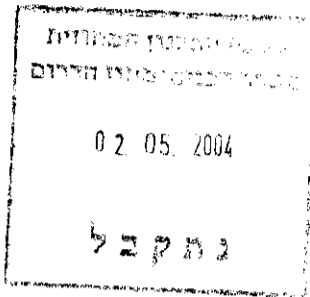
חישוב כמות יחידות דיור בקיבוץ בית נר ע"פ הוראות תמ"א 31

- א. סטטוס יחידות מגורים קיימות:
יחידות דיור משפחתיות:
יחידות דיור צעירים ורווקים שיאוחדו ליחידות משפחתיות:
סה"כ יחידות קיימות:
- ב. מסגרת יחידות דיור ע"פ תמ"א 31:
גודל ישוב בן 120 נחלות:
תוספת 15% ל-89 יחידות דיור קיימות:
סה"כ מסגרת ישוב ע"פ תמ"א 31:
- ג. פוטנציאל בניה עתידית ע"פ תמ"א 31:
יחידות דיור קיימות:
יחידות מתוכננות בהרחבה קהילתית:
פוטנציאל בניה עתידית:
סה"כ גודל ישוב:
- 57 יח'
32 יח'
89 יח'
- 350 יח'
13 יח'
363 יח'
- 89 יח'
138 יח'
136 יח'
363 יח'

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

נספח למבוא: חתך סכמטי לרוחב אזור מגורים חדש.



-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מפורטת מס' 3/142/03/6

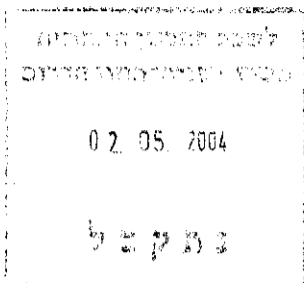
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 142/03/6 ו- 1/142/03/6

בית ניר 2000

הוראות התכנית

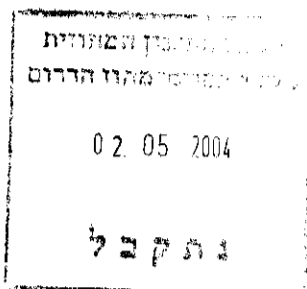
אשקלון
הדרום
קיבוץ בית ניר, מועצה אזורית יואב
קיבוץ בית ניר, אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ,
מס' תאגיד-57004449, מורשה חתימה : יובל וישניצר, ת.ז. 05614326
מנהל מקרקעי ישראל
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים
34075, 34058, 34057, 34056, 34054.
גוש 34075 : חלקה 7, חלקי חלקות 9,8,6
גוש 34058 : חלקות 3,2, 8,4, חלקי חלקות 9,7,6,5,1
גוש 34057 : חלקי חלקות 3, 8,7,9,10,11.
גוש 34056 : חלקי חלקות 3, 5,6,11,12.
גוש 34054 : חלקי חלקות 1,4,6,7,8
601.282 דונם
1.9.02

נפה :
מחוז :
מקום :
מגיש התכנית :
בעל חקרקע :
המתכנן :
גוש :
חלקות :
שטח התוכנית :
תאריך :



- 2 -

1. **שם התוכנית**
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 3/142/03/6 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 142/03/6 ו- 1/142/03/6.
2. **מסמכי התוכנית**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1250 : 1 (להלן: התשריט).
ג. נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 500 : 1.
3. **שטח התוכנית**
601.282 דונם.
4. **מטרת התוכנית**
א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ בית ניר, הכוללת 89 יח"ד קיימות ותוספת 138 יח"ד מתוכננות, סה"כ 227 יח"ד, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
ב. הקלה בקו בניין בדרך ארצית מס' 353.
5. **יחס לתוכניות אחרות**
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 142/03/6 ו- 1/142/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
6. **ציונים בתוכנית**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **חלוקת ורישום**
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
8. **הפקעות לצרכי ציבור**
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.



9. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים

- (1) השטח ישמש למגורים בלבד. לא תותר הקמת מבני מגורים וכל בניה אחרת אלא לאחר עריכת תכנית מפורטת נפרדת לאזור, חלוקת האזור למגרשי מגורים, דרכי גישה וקביעת מגבלות וזכויות בניה למגרשים אלו.
- (2) מספר יחידות מירבי: למגרש 451 - 12 יח"ד, למגרש 453 - 8 יח"ד

ב. אזור מגורים "א" מיוחד

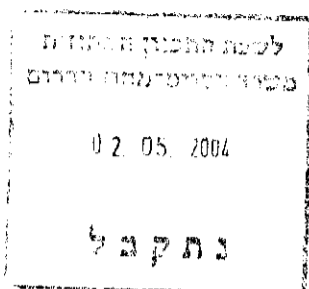
- (1) השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.
- (2) הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- (3) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
- (4) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ויחשבו כשטח שרות.
- (5) תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 31.0 מ"ר ובקו בנין קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ'. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (6) א) מבנים קיימים, שאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תותר בנית מבנים חדשים במקום הקיימים ותוספת בניה למבנים קיימים. תוספות בניה תהיינה ע"פ תכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים.
ב) חלוקת המגרשים תאפשר המשך קיום יחידת דיור בכל מגרש.
ג) במגרשי מגורים בהם קיימת בניה בקו בנין 0.0 ובמגרשי מגורים בהם קיימות יחידות מגורים דו-משפחתיות בעלות קיר משותף, ניתן יהיה לבצע תוספת בניה, או הריסה ובניה מחדש, בקו בנין 0.0 המפריד בין המגרשים וכמסומן בתשריט.

(7) חומרי הבניה

של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור התזינות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.

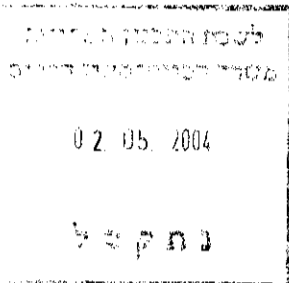
(8) דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

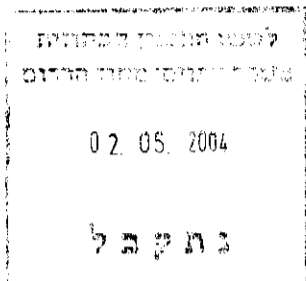


- 4 -

- (9) **אנטנות וארובות**
לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.
ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- (10) **חצר משק/ מתקן לתלית כביסה**
מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית.
- (11) **סילוק אשפה**
שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.
- (12) **גדרות**
בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ואו מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר. גדרות בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה.
- (13) **חשמל ותקשורת**
כל חיבורי המבנים לרשתות וקוי תשתית באזור המגורים, יעשו ברשת כבלים תת - קרקעית. באזור מבני מגורים קיימים בלבד יחוברו הבתים לרשתות בהתאם למערכת החשמל הקיימת בישוב. חיבור הבנינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.
- ג. אזור מגורים "א"**
- (1) השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.
- (2) הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- (3) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
- (4) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ויחשבו כשטח שרות.
- (5) תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 31.0 מ"ר ובקו בנין קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ'. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.



- (6) **חומרי הבניה**
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או תומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או תומר אחר באישור מהנדס הועדה.
- (7) **דודי שמש**
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (8) **אנטנות וארובות**
לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- (9) **חצר משק/ מתקן לתלית כביסה**
מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית.
- (10) **סילוק אשפה**
שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.
- (11) **גדרות**
בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ואו מסבכת ברזל או לוחות עץ/תומר אחר. גדרות בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב יהיו תמיד בטווח ובגמר חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה.
- (12) **חשמל ותקשורת**
כל חיבורי המבנים לרשתות וקוי תשתית באזור המגורים, יעשו ברשת כבלים תת - קרקעית. באזור מבני מגורים קיימים בלבד יחוברו הבתים לרשתות בהתאם למערכת החשמל הקיימת בישוב. חיבור הבנינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.



- 6 -

שטח לבנייני ציבור

ד.

- 1) תותר הקמת מבנים לשימוש הציבור כגון מבני קהילה, מבנים לצרכי תרבות ובידור, מבני חינוך, בית כנסת, מרפאה, אולמות ספורט ומגרשי שעשועים, מוסדות ושרותים מקומיים. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.
- 3) תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

שטח ספורט

ה.

- 1) השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים, וכן העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים הדרושים לפעילות הנ"ל, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.
- 3) תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

אזור מסחרי

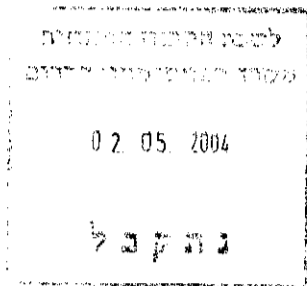
ו.

- 1) מיועד להקמת מבני מסחר לצרכנות קימעונואית כגון מכולת, צרכניה, חנות לצרכי התושבים וכן מסעדה וקפיטריה ומרכז למכירת מזון לאוכלוסיה מקומית. תותר סלילת דרכים ושבילים, העברת מערכות תשתית והקמת מתקנים טכניים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בניה חדשה ותוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זאת.
- 3) תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו משטח הבנין.

אזור תעשייה

ז.

תותר בו הקמת מבנים לתעשייה קלה. יאסרו שימושים שעלולים לגרום למטרד, מפגע או סיכון לסביבתם, ע"פ דעת המשרד לאיכות הסביבה, או מי שהוסמך על ידו, או ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.



- 7 -

ח. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

- (1) תותר בו הקמת מבני מלאכה לרבות משרדים ומחסנים. יאסרו שימושים שעלולים לגרום למטרד, מפגע או סיכון לסביבתם, עייף דעת המשרד לאיכות הסביבה, או מי שהוסמך על ידו, או עייף דעת מהנדס הועדה המקומית. תותר סלילת דרכים ושבילי גישה, העברת מערכות תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) מבנים קיימים החורגים מקוי בנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו, ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.

ט. שטח לבניי מסק

- (1) תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון לבעלי חיים, מבני מלאכה חקלאיים, מחסנים חקלאיים, תחנת דלק לשרות עצמי שלא על בסיס עסקי עבור פעילות חקלאית וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. יאסרו שימושים שעלולים לגרום מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם עייף דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו או עייף דעת מהנדס הועדה המקומית. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.

י. שטח ציבורי פתוח

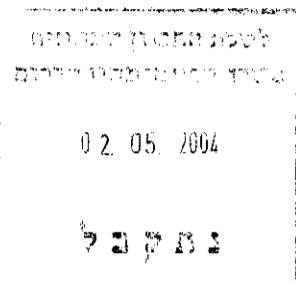
- (1) השטח מיועד לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים, שטחים שמורים לצרכי נקו ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- (2) תותר העברת מערכות תשתית, התווית דרכים ושבילים והקמת מתקני משחק, צל וחדרי שנאים עייף דרישות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- (3) מבנים קיימים החורגים מקוי בנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.

יא. בית עלמין

- (1) השטח מיועד עבור חלקות קבורה ובנית בית לוויית.
- (2) תותר העברת מערכות תשתית, התווית דרכים ושבילים.
- (3) מיקום חלקות קבורה ומבנה יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בסמכות מהנדס הועדה המקומית.

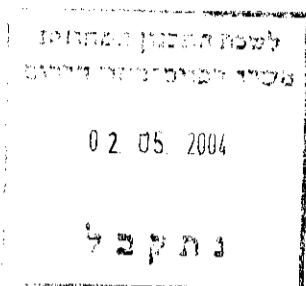
יב. אזור חקלאי

- (1) מיועד לפעילות חקלאית הקשורה לעיבוד הקרקע בלבד.
- (2) תאסר בניה כלשהי.



- 8 -

- יג. דרך משולבת
- 1) מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שטחי גינון ושתילה.
 - 2) תותר העברת קוי תשתית.
 - 3) תאסר בניה כל שהיא.
 - 4) ביצוע הדרך המשולבת יהיה ע"פ תכנית פיתוח (קני"מ 250:1) אשר תוכן בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה.
- יד. דרכים
- 1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
 - 2) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
 - 3) תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.
 - 4) דרכים ארציות (דרך מס' 353) – בהתאם להוראות תמ"א 3.
- טו. פסולת בניה והריסת מבנים
- א. פסולת בנין תפונה לאתר מוסדר, אלא אם כן ינתן אישור המשרד לאיכות הסביבה לשימוש בפסולת באתר התכנית.
 - ב. הריסת מבנים הבנויים אסבסט (גם באופן חלקי) תעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
10. חניות
- החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
11. מיקלוט
- יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.
12. עתיקות
- התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכנית בניה, פיתוח וכ"י בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.



13. הנחיות כלליות לתשתית

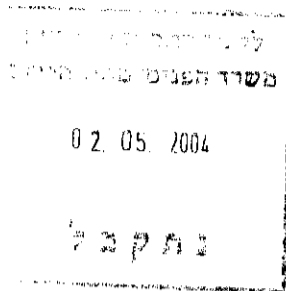
- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. **ביוב:**
הבתים יחוברו למערכת ביוב כוללת לטיפול בשפכים וסילוקם, לניצול חקלאי או ליעד אחר, באיכות המתאימה וכנדרש בחוק.
מבני מסחר, תעשייה ומבני משק יחויבו בעמידה באיכות שפכים כמתחייב מחוק עזר לדוגמה. אי עמידה באיכות הנדרשת תחייב הקמת מערך קדם טיפול, בתוך המפעלים, בעסקים ומבני המשק.
- ג. **מים:**
יש לספק למגורים מים בכמות ובלחץ מספיקים ובאיכות מי שתיה. במידה וקיים סיכוי לזיהום מערכת אספקת המיים מהמשק החקלאי יש להתקין מיכשור למניעת זרימת מיים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת, בראש מערכת אספקת המים לשכונת מגורים חדשה בטרם יאוכלסו המבנים.
- ד. **חשמל:**
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו חשמל | מרחק מתיל חימוני | מרחק מציר קו |
|---|------------------|--------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | | 20 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | | 35 מ' |

- ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ו. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

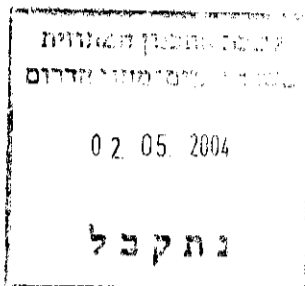
14. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אשורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש.
תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ולאזור מסחר, תעשייה ומבני משק, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.



- 10 -

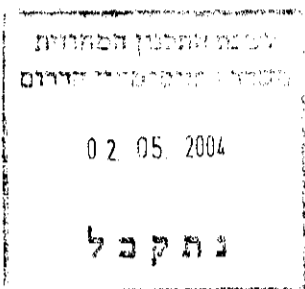
- ג. היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר בניית מערך הטיפול בשפכים, אשר אושר בועדת משנה לביוב ורק לאחר שמשרד הבריאות שוכנע כי קיים פתרון זמין לטיפול בביוב שייווצר כתוצאה מאיכלוס מבני המגורים וזאת בהתאם לתכנית ביוב מאושרת או בהכנה.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז לשכונה מאושרת על ידי רשות הניקוז. כמו כן טרם הוצאת היתרי בניה למגרשים, יובטח כי עבודות הניקוז יבוצעו במקביל לביצוע כל התשתיות של השכונה.
- ה. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר.
- ו. בהיתרי בניה למגורים באזור מגורים "א" יובטח ככל האפשר איזון בעבודות העפר בכל מגרש. ייאסרו קירות תומכים בגובה של מעל 2.0 מ'.
- ז. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ח. תנאי למתן היתר בניה לבית עלמין יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תמ"א 19 על תיקוניה.
- ט. היתרי בניה למבני תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה ולמבני משק (לרבות תחנת תדלוק) יינתנו בתאום אם איגוד ערים לאיכות הסביבה.



15. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה

א. טבלת מצב קיים

| קווי בנין מ' א צ ק | מס' קומות מירבני | תכנית שטח מירבני | היקפי בניה מירביים במגרש (ב-% או ב- מ"ר ליחיד) | | | | מס' יחיד | שטח מגרש מזערי | מס' מגרש | אזור | |
|--|------------------|------------------|---|------------|------------|--------------|----------|----------------|-------------------------------|------|------------|
| | | | סה"כ עקרי שרות + | מטרות שרות | | מטרות עקריות | | | | | |
| | | | | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | | | מתחת לקרקע |
| | 4 | | בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים תיהיה הצפיפות 3.5 יחידות לדונם אחוזי בניה 25%. | | | | | | אזור מגורים | | |
| מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר קומות יקבע בהסכמת הועדה. גובה מכס' 16.0 מ'. מתן היתרים לפי תכנית בינוי. | | | | | | | | | שטח לבניני ציבור | | |
| מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות, במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה. | | | | | | | | | שטח מבני משק ושחתיים חקלאיים | | |
| | | | | | | | | | שטח למבני מלאכה אחסנה ותעשייה | | |
| כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף תכליות לעיל. | | | | | | | | | שטח פרטי פתוח | | |
| | | | | | | | | | דרכים ותחנות | | |
| מתקנים כמפורט בסעיף תכליות לעיל | | | | | | | | | שטח ספורט ומשחקים | | |

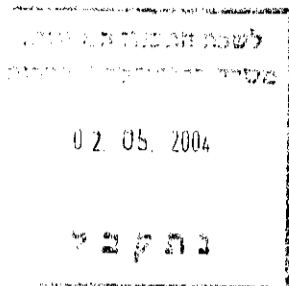


ב. טבלת מצב מוצע:

| קווי בנין מ' ק צ א | מס' קומות מירבי | תכנית שטח מרבית | מירביים במגרש בניה או (ב- מ"ר) | | | | מס' יחיד במגרש | שטח מגרש מזערי | מס' מגרש | אזור | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|------------|------------|-------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------------|------------|
| | | | סה"כ עקרי שרות + | מטרות שרות | | מטרות עקרות | | | | | |
| | | | | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | | | מתחת לקרקע |
| ע"פ תשריט (6) (5) | 2 (1) + מרתף | 200 מ"ר (4) | 280 מ"ר | 50 מ"ר (3) | 50 מ"ר | 180 מ"ר | 1 | 650 מ"ר | 224-201 297-233 | אזור מגורים א' מיוחד | |
| ע"פ תשריט (6) (5) | 2 (1) + מרתף | 180 מ"ר (4) | 280 מ"ר | 50 מ"ר (3) | 50 מ"ר | 180 מ"ר | 1 | 475 | 438-301 | אזור מגורים א' | |
| ע"פ תשריט (5) | 3 (2) + מרתף | 30% | 70% | 10% | 10% | 50% | --- | 1.0 דונם | 501 עד 503 | שטח לבניני ציבור | |
| ע"פ תשריט (5) | 2 (2) + מרתף | 40% | 100% | 10% | 30% | 60% | --- | 2.0 דונם | 601 | אזור מסחרי | |
| ע"פ תשריט (8) (8) ריט | 1 (7) | 30 מ"ר | 30 מ"ר | ----- | ----- | 30 מ"ר | ----- | 0.1 דונם | 732-701 739-736 | שטח פתוח ציבורי | |
| ע"פ תשריט (5) | 2 (2) + מרתף | 30% | 60% | 10% | 10% | 40% | --- | 5.0 דונם | 805 | שטח ספורט | |
| ע"פ תשריט (5) | 2 (2) + מרתף | 40% | 50% | 5% | 5% | 40% | --- | 1.5 דונם | 901 902 903 | שטח לבניני משק | |
| ע"פ תשריט (5) | 2 (2) + מרתף | 30% | 60% | 10% | 10% | 40% | --- | 2.0 דונם | 802 | אזור מלאכה ותעשייה זעירה | |
| ע"פ תשריט | 2 (2) + מרתף | 40% | 80% | 10% | 10% | 60% | --- | 3.0 דונם | 801 | אזור תעשייה | |
| ע"פ תשריט | 1 (1) | 90 מ"ר | 90 מ"ר | 10 | ---- | 80 | --- | 5.0 דונם | 506 | בית עלמין | |

הערות:

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ' המרתף יהווה חלק מיחידת המגורים וישמש למטרות שרות כגון אחסנה.
- (2) גובה מירבי 14.0 מ', מרתף בשטח לבניני ציבור, אזור מסחרי ושטח ספורט ישמש למטרות אחסנה.

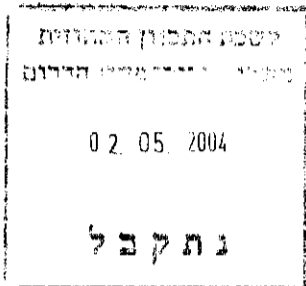


- 13 -

- (3) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 12.0 מ' וחניה מקורה בשטח של עד 31.0 מ'.
- (4) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (5) בית קיים בקו בנין קטן מהאמור בתוכנית זו, או שלא ע"פ הנחיות תוכנית זו ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו.
תוספות בניה בו תהיינה אך ורק בהתאם לתוכנית זו.
- (6) מיקום חניה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו קדמי 0.0 מ'.
- (7) מיקום מסתור למתקן תלית כביסה/חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו אחורי 0.0 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ'.
- (7) גובה מירבי 4.5 מ'.
- (8) מיקום חדרי השנאים יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.

16. תאריכי ושלבי בצוע :

- א. התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- ב. ביצוע התכנית באזור מגורים חדש יחל באזור המותחם כשלב א'. ביצוע שלב ב' יחל רק לאחר קבלת היתרי בניה ל- 50% מהמגרשים באזור שלב א'.
לאחר הקמת פתרון הביוב המאושר ע"י משרד הבריאות יחל בביצוע התכנית באזור המגורים, מסחר ותעשייה.
- ג. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.



- 14 -

חתימות

קיבוץ בית ניר
אגודה שיתופית לחתישבות חקלאית בע"מ
מגיש התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
בן יהודה 34
ירושלים
בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
" ש ק מ י ם "
התכנית נדונה בישיבה
המתכנן
אדר' דוד דרורי
י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11, ת"א

י.אלוני-ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל: 03-5259813

מס' 13.5.97 מתאריך 30.7
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להפקיד את התכנית

מהנדס/יו"ר הועדה