

# חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

מחוז : הדרום      נפה : אשקלון

מרחב תכנון מקומי : שיקמים

תכנית מפורטת מס' 6/03/184/11 – קיבוץ שדה יואב  
 המהווה שינוי לתכנית 6/03/184  
 ו-לתכנית מס' 6/03/255 – שבתוקף.

מינוח התכנית מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור התכנית מס' 6/03/184/11	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 5/1/11	לאשר את התכנית
נונהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור הכיית מס' 6/03/184/11
כורסמה בילקוט התסומים מס' 6093
מיום 1/6/11

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

פברואר 2010

## מבוא

התכנית המפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ שדה יואב הוכנה במטרה להתאים את התכנון הפיסי / אורבני בישוב לאורחות החיים של הקהילה הגדולה החיה בישוב, להכשיר את המערכת האורבנית למצב העתידי, בישוב בו חלקות המגורים ישוייכו לחברי הקיבוץ ויקלטו בו חברים וחברות חדשים, להתאים את מערכת התחבורה לגידול הצפוי ברמת המינוע ולהתאים שטחי ציבור וקהילה.

התוצר התכנוני המובא לאישור הועדה, "הבשיל" לתכנית מפורטת, בגמר הליך תכנוני חברתי מורכב שארך כשנתיים.

חברי הקיבוץ, בנים ותושבים הגרים בישוב, שותפו בתהליך התכנוני ובעיצוב עקרונות התכנית. השאיפה המרכזית של תושבי הישוב היתה לשמר ככל שניתן את האווירה הכפרית היחודית של הישוב, בידיעה ברורה שנפחי הבנייה יגדלו, רמת המינוע תגדל ותתקיים בעתיד תנועת קניה ומכירה של יח"ד בעתיד. יחד עם זאת, מבקשים תושבי הישוב לשמור על מרחבי מגורים ללא תנועת רכב, מתחמים "למגורים מיוחד" באזורים בהם קיים בינוי מורכב, שטחי ציבור בהיקף מורחב הן כשטחים ברי הפקעה והן כשטחי מוסדות ישוב ושטחים פתוחים למוסדות חינוך, ספורט תיירות מלונאות ונופש. על מנת לשמר את התשתית המפוארת של חיי תרבות קהילה, חינוך וחברה בישוב.

התכנון הפיסי הבא לידי ביטוי בתשריט ובהוראות התכנית, מבטא את החזון של תושבי הישוב לגבי אופן פיתוחו, מבלי לוותר על כללי תכנון נאות. בתכנית נקבעה מערכת דרכים המאפשרת גישה לכל מתחם, חניות בהיקף הנדרש על פי תקני חניה המחמירים ובמרחקי הליכה קצרים (כ- 70 מ"ר לכל היותר), מערכת שבילים רחבים ולצידם רצועת מעבר לצורך התאמת התשתיות הפיסיות של הישוב. תקנון בניה קפדני והוראת בינוי ופיתוח.

בתכנית המתאר הארצית תמ"א 35 קיבוץ שדה יואב מופיע במרקם כפרי ללא מגבלות מיוחדות, יכול לגדול עד ל- 350 יח"ד וצפיפות הבנייה המינימלית ביח"ד לדונם היא של 2.5 יח"ד (נפת אשקלון).

סה"כ כמות יח"ד: 70 יח"ד קיימות.

94 יח"ד במגרשים חדשים, מתוכם 69 בשטח שהוסב למגורים מייעוד חקלאי.

סה"כ 164 יח"ד.

18 יח"ד קיימות באזור מגורים זמניים.

ארוח כפרי: 50 יחידות אירוח.

הפיתוח המוצע בשדה יואב הינו רובו ככולו במפלס הקרקע הטיבעית, דהיינו מבנה הכביש יהיה חפור כ- 30 ס"מ בתוך הקרקע הטיבעית. אורך הכבישים החדשים לסוללה הינו כ- 3000 מ"א ולכן

האומדן הראשוני לביצוע עבודות חפירה הינו כ- 30,000 מ"ק עבור כל האתר. כמות זו אינה כוללת חומרי מצעים, אגוס ואספלטים הדרושים לביצוע הכבישים.

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית:

#### 1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית - מפורטת מס' 11/184/03/6 - קיבוץ שדה יואב.  
המהווה שינוי לתכנית 6 / 03 / 184 ו-לתכנית מס' 255/03/6 - שבתוקף.

#### 1.2 המקום:

קיבוץ שדה יואב בצד דרך מס' 35, בין קרית גת לאשקלון.

נ.צ. מרכזי	מערב-מזרח: 617:250	דרום-צפון: 169:375
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
2800	2-9	10
2799	-	,6,11,8,9
2801		26

#### 1.3 שטח התכנית:

377.78 דונם

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה  
רח' התקוה 4  
ת.ד. 233 באר שבע 84101  
טל. 08 - 6264333 פקס. 08 - 6264250

מגיש ויוזם התוכנית: קיבוץ שדה יואב - אגודה שיתופית חקלאית

מיקוד 79351  
טל. 08 - 6721248, פקס. 08 - 6721111  
מורשה חתימה: רן שטרן ת.ז. 051058881

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

ערן מבל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
מס' רישיון: 30444  
קק"ל 4 קרית טבעון  
טל. 04 9835146 פקס 04 9833704

מודד: דטהמפ: רח' היצירה 14 רמת גן 52521, רונן ברגמן מס' רישיון:

טל: 03 5759681  
פקס: 03 7516356

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 6 / 03 / 184 ו-לתכנית מס' 255/03/6 – שבתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. הדבר אמור לגבי תכניות שוות או נמוכות ממנה בהיררכיה.

### 1.6 מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- א. 20 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית").
  - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט).
  - ג. נספח תנועה וחניה - בקני"מ 1:1250 - נספח מחייב לעניין שלביות הביצוע.
  - ד. נספח מים וביוב - קני"מ 1:1250 - נספח מנחה.
  - ה. נספח לשימור מי נגר עילי - נספח מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.01.05	עדכון 19
03.08.09	עדכון 21
28.02.10	

1.8 . הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**  
**2.1. מטרת התוכנית:**

הרחבת והסדרת שטחי המגורים בקיבוץ שדה יואב כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח לבנייני ציבור, אזור מגורים א, אירוח כפרי, מרכז אזרחי, אזור מגורים זמני, שטח ספורט, שצ"פ, דרכים וחניות.
- ב. קביעת שטחי בניה מרביים במגרשים.
- ג. קביעת התכליות והשימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת סה"כ יח"ד בתכנית כמפורט להלן:
  - 70 יח"ד קיימות.
  - 94 יח"ד במגרשים חדשים
  - סה"כ 164 יח"ד.
- ו. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

### 2.3. תכליות ושימושים:

#### א. אזור מגורים א- מגרשי מגורים מבונים ומגרשים חדשים לבניה

תותר בניית בתי מגורים, יח"ד אחת בכל מגרש. האזור כולל מגרשים מבונים ומגרשים חדשים לבניה. יותר להקים מרתף מתחת לקומת הקרקע, עליית גג וחניה. (על פי המופיע בטבלת זכויות והגבלות בניה והוראות והנחיות נוספות). יותר להקים מתסן כחלק מהמבנה הראשי או בצמוד אליו. יותר להקים סככת חניה מפולשת במרווח קידמי - צדדי. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש.

#### ב. אזור מגורים זמני

שטח זה מיועד למגורים לאוכלוסיה שאינה אוכלוסית קבע בישוב במבנים קיימים בלבד: חיילים, בני קיבוץ, עולים חדשים במסגרת "בית ראשון במולדת". מדובר ב- 18 יח"ד קיימות אשר גודלן המירבי ליח"ד לא עולה על 55 מ"ר.

#### ג. שטח למבני ציבור

מיועד להקמת מבני חינוך, בריאות, דת ותרבות לשימוש חברי הקיבוץ והקהילה, הכל על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, תשתית, מבנה טרספורמציה ופיתוח שטח.

#### ד. מרכז אזרחי

מיועד להקמת מבני חינוך בריאות, תרבות, סדנאות, משרדים, גלריות ומסחר (השימושים המסחריים לא יעלו על 1000 מ"ר). האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, תשתית ופיתוח שטח.

שטח ישאר בבעלות האגודה החקלאית השיתופית – שדה יואב.

#### ה. שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יהיה בר הפקעה ובמקרה זה ירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. לא תותר חניה בשטחים אלו.

#### ו. דרכים בתוך הקיבוץ

דרכים ארציות – הכל בכפוף ובהתאם לתמ"א 3.

דרכים מקומיות - ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.

דרכים משולבות - רחוב לשימוש משולב של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

## ז. דרך לביטול עם הנחיות מיוחדות

קטע דרך זה ימשיך להתקיים ולשמש כדרך בשלב א' של ביצוע המטלות התחבורתיות כקבוע בסעיף שלבי ביצוע ויבוטל עם המעבר לשלב ב'.

## ח. שביל להולכי רגל

ישמש כדרך להולכי רגל, אופניים וקלנועיות ולמעבר תשתיות תת קרקעיות ברוחב מינימלי של 3 מ'.

## ט. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש – במגרשים חדשים, עפ"י תקן ארצי. כמו כן, תתאפשר חניה ציבורית בשטחי חניה.

שטח המיועד לחניון לרכב פרטי כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. החניה תגונן בהיקף של 20% לפחות משטח החניה.

## י. זכות מעבר

רצועה ברוחב 1.5 מ' משני צדדי שביל הולכי הרגל, בתחומי המגרשים, אשר תשמש להעברת תשתיות, ציבוריות תת קרקעיות.

תותר זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו / או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

## יא. ארוח כפרי

נועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי במתכונת כפר נופש, עפ"י הנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות.

מס' יחידות הארוח באזור זה יהיה עד - 50 יחידות אירוח.

תנאי למתן היתר בניה יותנה באישור משרד התיירות.

## יב. שטח ספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, אולמות ספורט בריכת שחיה, אולמות כושר, מבני מלתחה, מזנון, מבני חינוך גופני, חנייה, גינות ומתקנים ושירותים נלווים. השטח במלואו או בחלקו הינו בר הפקעה לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

## יג. שטח תעשייה

השימושים המותרים לפי תכנית בתוקף 184/03/6 – מבני תעשייה קלה של מתכת ופלסטיקה. על אף האמור בתכנית התקפה, יאסרו השימושים או הפעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים. בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 35 כמסומן בתשריט לא תותר בניה או חניה.

## יד. בית קברות

השימושים המותרים לפי תכנית בתוקף 184/03/6 - 1 - תותר בניית ביתן טהרה ומחסן

כלים, קברים שטחים מרוצפים, ספסלים וכו'. המתקנים הדרושים לאחזקת בית הקברות ולצרכי אספקת מים, ביוב, ניקוז, אספקת חשמל ומתקני אשפה.

#### **טו. מבני משק**

השימושים המותרים לפי תכנית בתוקף 184/03/6, למעט השימוש של תחנות תדלוק. על אף האמור בתכנית התקפה יאסרו השימושים או הפעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים.

#### **טז. קרקע חקלאית**

חטיבת קרקע המשמשת לעיבוד חקלאי, לא תותר כל בניה.

#### **י"ז. מתקנים הנדסיים**

שטח המיועד להקמה ותפעול של מתקנים הנדסיים, לשירות מערכות התשתית ביישוב כמו תחנות שאיבה, ביוב וכדומה.



2.3.1. טבלת זכויות והתגבלות בנייה  
 זכויות בנייה מירביים למגורים ב- אחוזים או במ"ר

מספר יח"ד	קווי בניין (3)	גובה מרבי במ'	מספר קומות מרבי	זכויות בנייה מירביים במגורים ב- % או במ"ר						גודל מגרש מינימלי	אזור
				תכסית	סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות מעל לקרקע	שטחי שירות מתחת לקרקע	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח קומות בשתי קומות		
70 (164) קיימות, 94 חדשות	קדמי: 5 מ' אחורי: 3.0 מ' צדדי: 3.0 מ' (2)	8.5 מ' לגג רעפים משופע 7.0 מ' לגג שטוח(5)	+ 2 מרתף	150 מ"ר	240 מ"ר	40 מ"ר סה"כ כולל חניה (4)	20 מ"ר לקרקע	180 מ"ר בשתי קומות	עפ"י התשריט לא תותר חלוקה	מגורים זמניים (1)	
18	כמוסמן בתשריט	8.5 מ' לגג רעפים משופע 7.5 מ' לגג שטוח	+ 2 מרתף	30%	45%	10%	5%	30%	עפ"י התשריט לא תותר חלוקה	מגורים זמניים	
-	5 מ' בכל כוון (2)	12 מ'	+ 2 מרתף	30%	35%	5%	5%	25%	500 מ"ר	שטח לבניין ציבורי (7) תא שטח 82	
-	5 מ' בכל כוון (2)	12 מ'	+ 2 מרתף	25%	30%	5%	5%	20%	500 מ"ר	שטח לבניין ציבורי (7) תא שטח 83	
-	5 מ' בכל כוון (2)	12 מ'	+ 2 מרתף	30%	35%	5%	5%	25%	500 מ"ר	שטח לבניין ציבורי (7) תא שטח 84	
-	5 מ' בכל כוון (2)	12 מ'	+ 2 מרתף	30%	(6) 40%	10%	5%	25%	עפ"י התשריט	ארות כפרי (7)	
50	5 מ' בכל כוון (2)	8.5 מ' לגג רעפים משופע 7.0 מ' לגג שטוח.	+ 2 מרתף	30%	45%	10%	10%	25%	עפ"י התשריט	ארות כפרי	
-	5 מ' בכל כוון (2)	8-9.5 מ'	2	30%	30%	10%	-	20%	1000 מ"ר	שטח ספורט	
-	3 מ' בכל כוון	-	-	-	מ"ר 250	-	-	50 מ"ר	עפ"י תשריט	מתקנים הנדסיים(טו) שטח לבניין משק	
184/03/6 - זכויות מאושרות											
				1	5 מ'	60%	200 מ"ר	-	184/03/6 - זכויות מאושרות	אזור תעשייה	
				1	5 מ'	60%	200 מ"ר	-	עפ"י תשריט	בית קברות קיים	
				1	5 מ'	60%	200 מ"ר	-	עפ"י התשריט	שצ"פ (9)	
184/03/6 - זכויות מאושרות ועל פי תשריט למבנים הקיימים בעת אישור התשריט.											

- (1) מותרת הקמת יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.
- (2) הערה לקווי בנין : מבנים החורגים מקווי בנין ימשיכו להתקיים, בנויה חדשה ו / או תוספת לקיים יהיה על פי הקבוע בתכנית זו.
- (3) קווי בנין במגרשים פינתיים, הגובלים בשתי דרכים יחושבו שתיים או שלוש החזיתות בהתאם למגרש כקווי בנין קדמיים ויהיו 5 מ' ושאר קווי הכניין יהיו צידיים – 3 מ', במקרה של סתירה בין התשריט לתקנון בנוגע לקווי בנין – יקבעו הוראות התשריט.
- (4) השימושים המותרים: מחסן - 15 מ"ר, חניה - 15 מ"ר, ממ"ד 10 מ"ר.
- (5) לא כולל מסתור לאנוניה סולרית. גובה פנימי מותר למרתף 2.20 מ'. גובה מבנה נמדד מפני הקרקע הטיבעית או הפורה – הנמוך מבין שניהם.
- (6) זכויות הבניה לשטחי המסחר בכולל לא יעלו על 1000 מ"ר בשטח התכנית.
- (7) חלוקה עתידית באזורים אלה, תבטיח דרכי גישה לכל מגרש.
- (8) השימושים המותרים: מחסן ולסככת התכנסות.
- (9) שצ"פ - ששטחו המינימלי 0.5 דונם לפחות, מחקני סניקה לצינור, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה .
- (10) מתקנים הנדסיים – מתקן תת קרקעי.

### 3.0 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

#### אזור מגורים א:

#### א. גובה בנין (לבניה חדשה)

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), לא כולל מבנים קיימים. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית).

#### ב. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או בצמוד אליו ושטחו המרבי יהיה 15 מ"ר.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהחצר.
3. גובה החלל הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ' נטו.

#### ג. מרתפים:

ניתן לבנות מרתפים מתחת לקומת הקרקע של המבנה בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.

#### ד. עליות גג

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.

#### ה. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים בכל הקיבוץ, על מנת ליצור מעבר חופשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים. הפרדה בין המגרשים למטרות פרטיות, תותר באמצעות גדרות צמחיה לא רצופות, הוראה זו חלה לגבי כל המגרשים.

#### ו. חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה ו / או במגרשי החניה המוצעים. בתחום התכנית לא תותר חניה של משאיות, טרקטורים ורכבים כבדים אחרים. תותר הקמת חניות מקורות בתנאים הבאים:

1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.

2. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
  3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים בנסיגה של 1 מ' מקו הבינין הצידי והקידמי (ע"מ לאפשר לרשויות העברת קווי תשתית/טיפול בתשתיות קיימות אשר עוברות בגבולות המגרשים) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב.
  4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר.
  5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.
  6. למעט חניה מקורה – לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו.
  7. חניה פתוחה - תרוצף באבן גן (לא תותר רצפת אספלט).
- חניה מקורה תבוצע כחניה מפולשת בלבד ללא קירות צד.

### ז. מרחבים מוגנים

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א.

### 3.2 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

- א. כל מבנה דו משפחתי למגורים יתוכנן כמערכת עיצובית אחת והרמונית.
- ב. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית (חומרים העומדים בדרישות התקן, הם אינם מאפשרים ספיגת אבק, לחות ופיח) בגוונים "פסטלים" בהירים.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
- ד. מערכות מיזוג – אוויר – יחידות חיצוניות ליח' מ"א יותקנו באופן שלא יגרמו להפרעה ליחידה שכנה ע"ג גג מבנה (גג שטוח) או בצמוד לקרקע בהפניה לשטח ציבורי.
- ה. לא תותר הקמת מדרגות חיצוניות לקומות עליונות אלא רק בגרם מדרגות מתוך הבית. במקרה זה תידרש הקמת מעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ו. לא תותר הצבת שלטי פרסומת בתחום הקיבוץ.
- ז. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.
  - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
  - בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
  - הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

ח. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, יבנה בין שני המגרשים שווה בשווה מבחינת השטח. ע"י מבקש ההיתר הראשון. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר יבנה באחריות מבקש ההיתר ובשטחו.

ט. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון בנוי – אינטגרלי ולא פתרון חיצוני, למתלה כביסה כחלק מהמבנה או בשילוב פיתוח החצר. מסתור הכביסה יבנה באופן שימנע חשיפת הכביסה לבית שכן או לשטח ציבורי.

י. תותר הקמת פרגולות (מצללות) מעץ או מתכת בלבד.

#### **4.0 תנאים למתן היתר בניה:**

א. הוצאת היתרי בניה לאזורי הבניה החדשים, תחייב תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

ב. היתרי בנייה יוצאו לאחר אישור תכניות מפורטות להסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור.

ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קיומה של תכנית ביוב מפורטת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

ד. היתרים לבניני ציבור ולשטח הספורט יחייבו הגשת תכנית בינוי למגרש באישור הועדה המקומית.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה כרוך באישור שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ו. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1:250 ערוכה עפ"י תקנות התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.

ז. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ח. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ט. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מסומן המבנה להריסה, ינתנו לאחר הריסתו בפועל.

י. הוצאת היתרי בניה לכל איזורי המגורים, מבני הציבור ומרכזי אזרחי יינתנו בתנאי הסדרת מרחקי מינימום בגבול בין השטח הבנוי לקצה החלקה המושקית בקולחים על פי הנחיות ודרישות משרד הבריאות.

יא. בכל בקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה, עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

יב. תנאי להיתר בניה יותנה בפתרון לאלמנטים חיצוניים למתקני האוויר, חימום או כל ציוד המשרת את הבניין.

יג. תנאי למתן היתר בנייה ( לבניה חדשה) הבטחת ניקוז כל השטח באישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז, אשר תשולב בתכנית בינוי ופיתוח.

יד. הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח שתכלול גם גבהי רצפה, פתרונות ניקוז, מיקום כניסות לחניה, פריסת גדרות ופרטי בנין לגדרות, לסככות חניה, לפילרים, לאשפתונים ולמסתורי גז.

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה באזור מגורים א' בשטח התכנית, בתנאי שתכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר. בכדי לקבל היתרי בניה במרכז אזרחי, יש צורך באישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

טו. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או שהמבנה "מכוסה" במיקלט קיים.

טז. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

יז. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י רשויות המוסמכות לכך.

יח. תנאי למתן היתר בניה לבית עלמין יהיה הכנת תכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19. יט. היתרי בנייה למתקנים הנדסיים ( תחנות שאיבה) חייבים בקבלת אישור משרד הבריאות. כ. תנאי למתן היתר בניה למגורים שלב ב' יהיה ביצוע בפועל של הסדרת מערכת הדרכים כמופיע בתשריט.

כא. תנאי למתן היתר בנייה – במגרש מס' 82 (שטח בנייני ציבור) יהיה הריסת תחנת תידלוק קיימת, כמסומן בתשריט.

כב. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 ( הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א"י עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- כג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

#### 4.1 תשתיות ושרותים תברואתיים:

תישמר לרשות הזכות למעבר במגרשים שישויכו, לצורך טיפול בתשתיות.

א. אספקת המים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. לא יוצא היתר

בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט – 1950 על תיקונו ותקנותיו, והנחיות משרד הבריאות בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים ושימושים בהם ייקבע כי קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת המים לשתייה, יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת המים או בכל מקום אחר שיידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.

מיכלי המים הרזרביים אינם מחוברים למערכות השתייה בקיבוץ.

ב. שפכים – תכנית מערכת הולכת שפכים איסוף, טיפול וסילוק תאושר ע"י משרד הבריאות.

- תעשה הפרדה מוחלטת בין צנרת ניקוז ובין צנרת ביוב.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

מיקום תחנות השאיבה המתוכננות לביוב, כפי שראות בתשריט ייעודי הקרקע, תואמות לנספח הביוב ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז – פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי

חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח 1957 על תיקונו ותקנותיו.

ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים, יסמנו בתכנית זו. על פי הנחיות

רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה. תכנית הניקוז תכלול הוראות להשהיה והחדרת מי נגר בתחומי המגרשים ובשצפ"ים.

בכדי להקטין את כמויות המים המגיעות למערכות הניקוז האזוריות, ניתן לעשות שימוש במתקנים מהסוגים הבאים:

1. הקצאת שטחים פתוחים בהם ישתלו עצים ושיחים ובינם חיפוי קרקע מתאים. שטחים אלו יהיו באזורים נמוכים יחסית והנגר יגיע אליהם בצורה גרביטציונית.
  2. השארת מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי גישה, כדרכי מים הגורמים לויסות, סינון האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי האזורים הנ"ל יהיו נמוכים ממפלס הכביש.
  3. באזורי בינוי, חניות וכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורות חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי.
  4. מרזבי הדירות יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין הדירות.
  5. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.
  6. נספח שימור מי נגר עילי יהווה מסמך מנחה לקביעת מדיניות שימור נגר עילי בהתאם לתמ"א 34 ב/4.
- יינקטו פעולות הנחיית הנספח לשימור מי נגר עילי להשגת המטרות הבאות:
- א. מיתון ספיקות שיא לרמה המירבית הקיימת במצב של לפני הבינוי.
  - ב. הקטנת כמויות מי הנגר העילי הכוללות ע"י נקיטת באמצעים להחדרת מי הנגר לתת הקרקע, כך שלא יגדל היקפן מעבר ל- 50% מכמות הנגר שתיוצר בעקבות הבינוי המוצע.
  7. הוראות לתכסית מינימאלית פנויה להחדרה ( אחוז משטח המגרש), בהתאם ליעוד הקרקע:

תכסית מינימלית להחדרה (אחוז משטח המגרש)	יעוד קרקע
20%	מגורים
20%	מבני ציבור
20%	מרכז אזרחי
20%	נופש כפרי
0	חניה
0	דרך
10%	דרך שולבת
25%	אזור ספורט
25%	שצ"פ

הערות:

- א. רצועת החדרה בצד הדרך תחשב כשטח תכסית פנויה להחדרה בתוך הדרך.



- ב. 75% משטח חדיר למחצה כגון ריצוף משתלב, מרווחי דשא וכו' יחשב כתכסית פנויה להחדרה.
- ג. שטח המיועד להחדרה שבו הוחלפה הקרקע בחומר בעל מוליכות הידראולית הגבוהה מ- 20 מ"יום יחשב כתכסית פנויה להחדרה בשטח הכפול משטח ההחדרה בפועל.
- ד. שטח המיועד להחדרה בעל כיסוי של צמחיה יחשב כשטח תכסית פנויה להחדרה בשטח הגדול ב- 50% משטח ההחדרה בפועל.
8. עומק שכבת החרסית בכל שטח פתוח יקבע באמצעות סקר בפיקוח יועץ קרקע.
9. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים הצמודי דופן לשטחים חקלאיים יכלול אמצעים לפיזור מי הנגר אל השטחים החקלאיים ותכנון תעלות החדרה בשטחים החקלאיים.
10. מערכת ההחדרה הכללית תתוכנן על פי עקרון של הובלת עודפי מי הנגר והשהייה אחד לאתר עוקב כל שיתקבלו חידור והשהייה מירביים לפני הולכת המים למערכת הניקוז האיזורית.

#### ד. חשמל:

מערכות מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.

תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל ולתכנות טרנספורמציה פנימיות.

התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.

כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

לא יינתן 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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מח' חשמל.

- **אספקת חשמל:** על ידי חברת החשמל באופן ישיר או באמצעות מערך האספקה של הקיבוץ. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח גבוה ומתח נמוך - תת- קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. בתיאום עם חברת חשמל. אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח.

#### ה. אשפה:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

יובטח טיפול וגישה לפינוי אשפה ומניעת הצטברות מפגעים תברואתיים.

במסגרת תכניות הבינוי, יוגדרו פינות איסוף פסולת מוצקה, קרטונים, גזם ומוצרים למחזור.

#### ו. תקשורת:

רשת תקשורת (טלפונים, אינטרנט וטלביזיה בכבלים) כולל החיבורים לבתים תהיה תת קרקעית, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

### 4.2 הוראות כלליות

#### 4.2.1 חלוקה ורישום

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

4.2.2 הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים

לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

הפקעת השטח עבור דרך מס' 35 תרשם ע"ש מדינת ישראל.

4.2.3 זכויות מעבר: עד לביצועה המלא של תכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהא

בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות בין המגרשים ו/או כדי לפגוע בתשתיות קיימות

כגון צנרת מים וביוב, עמודי חשמל, קווי תקשורת וכד'. לא תתאפשר כל פעולה שיהא בה

כדי לחסום ו/או להפריע מעבר בשטחי מעבר ו/או שטחי תשתיות אלא אם פעולה כזו

נדרשת לצורך מתן שרותים כגון הנחת צנרת מים ו/או ביוב גם אם ביצוע הפעולה יפריע

ו/או יחסום ו/או ימנע מעבר וזאת למשך זמן סביר בנסיבות העניין.

תשמר זכות מעבר ברצועה ברוחב 1.5 מ' משני עבריו של כל שביל הולכי רגל , מתחום המגרש הפרטי, להעברת תשתית ציבורית.

#### 4.2.4 הוראות מעבר :

תהיה אפשרות לפתח שטחים ציבוריים בישוב מכוח תוכנית זו אף בטרם הסתיים הליך שיוך הדירות וחלוקת הקרקע. - תהיה אפשרות להגדיל מבנים קיימים תוך שמירה על גבולות המגרשים כפי שמופיע בתכנית זו על בסיס הוראות התכנית וזאת באישור הועדה המקומית.

- תהיה אפשרות הפקעת שטחים לצרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות על בסיס התוכנית המאושרת.

#### 4.2.5 איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרשו ע"י

הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים. במידה ויש קידוחי מים יש לשמור על אזורי מגן סביב הקידוחים. סוג האנרגיה המותאם לשימוש בתחומי הישוב – גז, נפט, חשמל ואנרגיה סולארית. לא יותר השימוש בפחם ומזוט.

#### פרק 4 : שלבי ביצוע למטלות תחבורתיות

- 4.1 שלב א' – היתרי בניה ל-25 יח"ד ראשונות. יבוצעו הסדרי תנועה בדרכים לפי נספח התנועה – שלב א'.
- 4.2 שלב ב' – היתרי בניה עבור שאר יח"ד יהיה ביצוע הסדרי התנועה בהתאם לנספח התנועה שלב ב'.

## פרק 5 : שלבי ביצוע למערכות התשתית

ביצוע התוכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הרלוונטיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין.  
ביצוע תחנות שאיבה לביוב יהיה כחלק אינטגרלי של מערכות התשתיות הרלוונטיות בקטעי ההרחבה המיועדים לביצוע.  
תנאי להריסת תחנת שאיבה קיימת יהיה השלמת תחנת שאיבה חדשה ואישורה ע"י מהנדס המועצה.  
לא יחובר מבנה למערכת הביוב לפני השלמת הרשת הציבורית.

## פרק 6 : מימוש התכנית

התחלת הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים.

אין לנו הנמדות לקהילות להבדיל, נתמאי שזו תהיה כסופה  
 לאיטור חס' על המכשיר המכשיריות.  
 אין לנו הנמדות כל יחידה להחזיק המכשיר או לכל בעל ענין אחר  
 במכשיר זה, כל עוד לא התקבל השטח המיועד עבורו הסכם מתאים  
 בין המכשיר והמכשיר או שגם במקרים מסוימים כל בעל זכות בשטח  
 המיועד לא יעזוב את המכשיר ללא כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 לענין הסכם, מודעה בלבד או נעשה או יעשה על זינו הסכם

**15-03-2010**

בין השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על חתונות הכרה או  
 הסדרה מקינים, המסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטלו בגלל  
 על כל זכויות המיועד, חתוננו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
 עמליה אבן מודעה לע מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
 מ"מ"י מודעה להסכם

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

**קייבן שדה יואב**  
 570013961 נ.פ.

עורך התוכנית:

**ערו מבבל**  
 ארכיטקטורה עמנו ערים בע"מ  
 ח.פ. 0-226190-51  
 רח' סק"ל 4 ק, טבעון  
 טל: 04-9835146