

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0578526

קיבוץ ניצנים פרצלציה למגרשים באזור מגורים דרומי



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
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 ניצנים מבקש לבצע פרצלציה למגרשים באזור מגורים דרומי שבתכנית 6/152/03/35 אשר בה מופיעים 3 אזורי מגורים גדולים ללא חלוקה פרטנית למגרשים. במסמכי התכנית אשר בתוקף, נמצא עץ גדול מימדים ומרשים המסומן לשימור (אחד מתוך 4 בכל התכנית), בתחום דרך מאושרת, אשר אינו מאפשר לממשה. התכנית מציעה שינוי בהתווית הדרכים המוצעות והוספת שבילים במאפיינים המתאימים לחזות בקיבוץ. התכנית מבקשת לבצע חלוקה למגרשים תוך התייחסות למבני מגורים קיימים ושמירה על מאפייני הבינוי וערכי הקיבוץ. חלוקת והתווית המגרשים בוצעה בגודל אחיד ובחיבור מיטבי לתבליט השטח הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קיבוץ ניצנים פרצלציה למגרשים באזור מגורים דרומי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0578526

1.2 שטח התכנית 16.387 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	165200
קואורדינאטה Y	625000

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ ניצנים, אזור מגורים דרומי המסומן באמצעות מגרשים 839, 812, 645.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ניצנים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניצנים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2786	מוסדר	חלק		2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 152 / 03 / 35	839, 812 - 811, 645, 71, 68, 27 - 25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2015	1023	7141	תכנית זו משנה רק את המפורט בתחום הקו הכחול שלה וכל יתר הוראות תכנית מס' ממשיכות 6/152/03/35 לחול.	שינוי	6 /152 /03 /35



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתמר בן-שדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתמר בן-שדה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים גרסה 3	09: 10 11/09/2019	איתמר בן-שדה	10/09/2019	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 36 24/08/2020	איתמר בן-שדה	24/08/2020		1: 500	מנחה	ביוב
לא		09: 35 24/08/2020	איתמר בן-שדה	24/08/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 40 24/08/2020	אילן מרכוס	24/08/2020		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		09: 38 24/08/2020	איתמר בן-שדה	24/08/2020		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 33 24/08/2020	איתמר בן-שדה	24/08/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
יו"ר הקיבוץ	פרטי	צביקה רמות		קיבוץ ניצנים	נצנים	(1)		08-6721000	08-6721828	
מנהלת קהילה	פרטי	דנה אדלהייט		קיבוץ ניצנים	נצנים	(2)		08-6721000	08-6721828	m_k@ntz.c o.il
	פרטי	משה באומן		קיבוץ ניצנים	נצנים	(1)		08-6721000	08-6721828	
	פרטי	דוד שם טוב		קיבוץ ניצנים	נצנים	(3)		08-6721000	08-6721828	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה של הקיבוץ, כתובת: מזכירות קיבוץ ניצנים.

(2) הערה: מורשית חתימה של הקיבוץ. החתימה תהיה ע"י לפחות שניים מבין מורשי החתימה, כתובת: קיבוץ ניצנים.

(3) הערה: מורשה חתימה של הקיבוץ ת.ז. המופיעה באישור משרד עו"ד הינה 05032918, כתובת: מזכירות קיבוץ ניצנים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: רמ"י מחוז ירושלים, רחוב יפו, שערי העיר 216.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	עורך ראשי	איתמר בן-שדה	881136	תכנון מקום בנוף	כפר ויתקין	(1)	98			ita98s@yaho o.com
	יועץ תחבורה	אילן מרכוס		אופק הנדסה	הוד השרון	החרש	29	09-7706000		office@imaa- eng.co.il

(1) כתובת: משעול הפרדסים 98 כפר ויתקין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יצירת מסגרת תכנונית לחלוקת אזור מגורים מאושר למגרשים זהים בשטחם, הסדרת מערכת דרכים ושבילים בין המגרשים ושימור מאפייני החזות הכפרית של הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- שינויים ביעודי הקרקע:
 - ממגורים לדרך, לחניה, לשביל ולשצ"פ.
 - מדרך למגורים, לשביל, לחניה ולשצ"פ.
 - מחניה לשביל.
 - משצ"פ למגורים, לחניה ולשביל.
- חלוקת שטח התכנית לתאי שטח, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר חלוקה ורישום.
- קביעת שלבי ביצוע התכנית.
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קוי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ביעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
- קביעת עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	931 - 901 ,815
שטח ציבורי פתוח	949 - 947 ,945 - 943 ,25
דרך מוצעת	950
שביל	952 ,951
חניון	953 ,946 ,942 ,71

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	925 ,920 ,915 - 911 ,909 - 904 ,902
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	952
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	949 ,948 ,945 ,25
דרך /מסילה לביטול	חניון	946 ,942
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	928 - 913 ,908 ,907 ,815
דרך /מסילה לביטול	שביל	952 ,951
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	949 ,945 ,944

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	2,349.3	14.34
חניה	667.4	4.07
מגורים א'	11,990.4	73.17
שביל	141.66	0.86
שצ"פ	1,239.1	7.56
סה"כ	16,387.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,002.08	6.12
חניון	868.56	5.30
מגורים א'	12,465.16	76.07
שביל	1,413.91	8.63
שטח ציבורי פתוח	637.52	3.89
סה"כ	16,387.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ביחידת דיור צמודת קרקע, אחת בכל תא שטח. ב. מרתף. ג. שטחי שירות: ממ"ד, מחסן. ד. כחלק מקומת הקרקע של מבני המגורים יותר שימוש נוסף, אחד בלבד לכל יח"ד, כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקה, סטודיו לאמנות וכו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי. ה. מצללות, סככות חניה (בתאי שטח בהם תותר חניה), שבילים, עבודות גינון ונטיעות. ו. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני ניקוז.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר בניית 2 קומות מעל למפלס 0.00 של הכניסה הראשית למבנה. 2. תותר הקמת יח"ד אחת בלבד בכל תא שטח. 3. מרחב מוגן: כל מבנה חדש יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור פיקוד העורף.</p>
	<p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>1. ניתן לבנות מרתף בתחום קוי הבנין, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ובתנאי שבכל חתך של הבית לא יראו יותר מ 2 קומות מעל לקרקע טבעית. 2. הכניסה למרתף תהיה מתוך תחום המבנה. 3. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. 4. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר. יותרו חצרות אנגליות לאוורור המרתף ברובחב שלא יעלה על 1 מ' ברטו.</p>
	<p>ג</p> <p>גגות</p> <p>גגות רעפים:</p> <p>1. לשם שמירה על מאפייני החזות והבינוי הכפרי, במגרשים 901-904, 909-912, 919, 929-931, 921-928, 913-916, 905-908, בניה חדשה תהיה עם גג רעפים. במגרשים 921-928, 913-916, 905-908 לא תותר בניה של גג שטוח בשני מבנים עוקבים בשורה אחת הנמצאת לאורך דרך או שביל אחד שכיוונו צפון-דרום. (שתי יח"ד עם קו בנין 0 יחשבו מבנה אחד לענין זה) 2. שיפוע גג רעפים יהיה בין 25%-50% 3. גג רעפים יתוכנן כחלק מהתפישה העיצובית של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. השפה האופקית של הגג (הקצה התחתון של מישור הרעפים המשופע) תהיה לפחות 75% מהיקף הגג הכולל. עליית גג:</p> <p>1. תותר הקמת עליית גג בחלל גג משופע ובתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הערך המופיע בטבלת הזכויות והוראות הבניה. 2. שטח עליית גג שגובהה מעל 1.80 יחושב כחלק מהשטח העיקרי המותר.</p>
	<p>חניה</p>
ד	

4.1	מגורים א'
	<p>1. בתאי שטח 902-904, 909-911, 917-919, 920-924, 929-931 : החניה תהיה בתחום תאי השטח. תותר הקמת סככה ל 2 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד כמפורט, בקו בנין צדדי וקדמי 0 (אפס) מ'.</p> <p>2. בתאי שטח 901, 905-908, 912-916, 925-928 : החניה תהיה בריכוזי חניה (אשכולות) כמסומן בתשריט. (תאי שטח 71, 942, 946)</p>
ה	<p>השלמת מגרשים</p> <p>תא שטח מס' 815 יאוחד עם מגרש המגורים הצמוד לו מחוץ לגבולות התכנית, כמגרש להשלמה של תא שטח מס' 811 מתכנית מאושרת מס' 6/152/03/35. איחוד המגרשים יהיה בהתאם ובכפוף לפרק ד' לחוק התכנון והבניה. לא תותר בניה בתא שטח זה, אלא לאחר האיחוד כאמור לעיל ובהתאם להוראת התכנית החלה במגרשים עמם אוחדו.</p>
ו	<p>מבנים קיימים</p> <p>בתאי שטח 901-914 קיימים מבנים למגורים. השימוש במבנים אלו יותר במאפייניהם הנוכחיים בלבד. כל בניה חדשה בתאי שטח אלו תהיה בהתאם להוראות תכנית זו ולקוי הבנין המסומנים בתשריט.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בכל זוג מבנים בעלי קו בנין צידי 0 משותף, יתוכנן המבנה כיחידה עיצובית אחת והרמונית.</p> <p>2. חומרי הגמר של חניה מקורה ישתלבו עם המבנה הראשי.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. מבנים הקיימים בדין המסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבנין המצויינים בתכנית. כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה ע"פ הקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. בקו בנין צידי 0 לא יותרו פתחים בקיר משותף.</p>
ט	<p>היקף אחסון</p> <p>תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בלבד ובתנאים הבאים :</p> <p>1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי או בצמוד אליו.</p> <p>2. הכניסה למחסן תהיה מתחום החצר. תתאפשר כניסה נוספת למחסן מתחום הבנין.</p> <p>3. המחסן לא יתוכנן מעל לקו תשתיות תת קרקעית קיים/מתוכנן.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לגינון, מתקני משחק, פעילות וכושר לחוץ עבור הקהילה. מיועד למיקום תשתיות ציבוריות כגון עמדות מיחזור ופחי אשפה טמונים. מיועד עבור מיתון מי נגר או החדרתם לתת הקרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים בתאי שטח אלו יעמדו בהגדרות ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית לתכנון ולבניה למניעת מפגע או מטרד למגרשי מגורים גובלים או סמוכים.</p>
ב	<p>תשתיות</p>

	4.2	שטח ציבורי פתוח
<p>התקנת תשתיות תת קרקעיות ו/או עיליות בתחום תאי שטח ביעוד זה תהיה תוך התייחסות לתאי שטח למגורים גובלים או סמוכים ומניעת מפגעים ומטרדים. (ריח, רעש, קרינה, זיהום אור, חזות)</p>		<p>ג</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>תאי שטח ביעוד זה יהיו חלק ממערך המיתון של מי נגר עילי וחלחולם. יש לתכנן גלישת עודפי מי נגר לכיוון שטח ציבורי (שביל, דרך, חניה) ולא לכיוון מגרשי מגורים.</p>
	4.3	דרך מוצעת
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מיסעה לרכב, מדרכות, שבילים להולכי רגל, אופניים וקלנועיות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים וריהוט חוץ, מצללות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: ביוב, מים, חשמל, ניקוז, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: תאורת חוץ, מתקני מים, מתקני חשמל.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, מיתון מי נגר וחלחולם.</p>		4.3.2
<p>א</p> <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום רצועת הדרך</p>		<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>החניה תותר רק בשטחים המסומנים בתשריט כמיועדים לחניה.</p>
<p>ג</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>מאפייני הפיתוח בתא שטח 950 יהיו על פי מאפייני הפיתוח בקיבוץ, לרבות ריצוף באבן משתלבת, גינון, תאורת חוץ ושילוט.</p>		
	4.4	שביל
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. שבילים ורחבות מרוצפים או סלולים להולכי רגל, אופניים, גינון ונטיעה.</p> <p>ב. דרכי שירות לטיפול בתשתיות.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, מיתון מי נגר וחלחולם.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וניקוז.</p> <p>ה. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני מים, חשמל, תקשורת ותאורת חוץ שאינם בתוך מבנים.</p> <p>ו. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ומשתמשי השביל כגון: פינות ישיבה, מצללות, פיסול.</p>		4.4.2
<p>א</p> <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה ברצועת השבילים.</p>		<p>ב</p> <p>תנועה</p> <p>1. רוחב השבילים כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. לא תותר תנועת רכבים בשבילים, למעט רכב אחזקה שוטפת של הקיבוץ.</p>

4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	<p>א. חניות ציבוריות לרכב פרטי (אשכול חניה). בתא שטח מס' 71 החניה תוכל לשמש כפתרון חניה למגרשי מגורים מס' 905-908 ולמגרשי מגורים 913-914 בהם השימוש של חניית רכב אינו מותר. בתא שטח 946 החניה תוכל לשמש כפתרון חניה למגרשי מגורים 925-928 ובתא שטח 942 החניה תוכל לשמש כפתרון חניה למגרשי מגורים 912 ו 915-916, בהם השימוש של חניית רכב אינו מותר.</p> <p>ב. מדרכות, שבילים להולכי רגל, אופניים וקלנועיות, שטחי גינון וריצוף.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה ואיסוף אשפה טמון קרקע. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון מתקני מים, מתקני חשמל לרבות עמדות הטענה לרכב, תאורת חוץ.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תיאסר כל בניה בתחום תא השטח המיועד לחניה ציבורית מרוכזת (אשכול חניה)</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן להקצות חניה במגרש שהוקצה לריכוז חניה בסמיכות למגרש אותו החניה משרתת ובהגדרת שימוש הקרקע בהתאם.</p>
ג	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>1. החניה אינה משוייכת למשתמשים בה.</p> <p>2. הקיבוץ יהיה רשאי בהתאם להחלטתו לקבוע מפתח הקצאה לשימוש בחניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(5)	2.5	1	(4) 41	(3) 50	(2) 24	180	(1)	905,901 - 908 - 912 925,916 928 -	מגורים א'	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)	2	(8)	2.5	1	(4) 41	(3) 50	(7) 50	180	(1)	- 902 909,904 - 911 - 917 929,924 931 -	מגורים א'	מגורים א'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: כמפורט בטבלת תאי השטח.

(2) מחסן דירתי 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ע"פ הנחיות פיקוד העורף בתוקף.

(3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מרתף ע"פ הוראות.

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית מירבית הינה 164 מ"ר (140 עיקרי+ 12 ממ"ד + 12 מחסן).

(5) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 8 מ' בגג שטוח (רום מעקה בנוי על התקרה הגבוהה ביותר), או 9.5 מ' לגג משופע..

(6) כמסומן בתשריט.

(7) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטחי השרות בגודל מצטבר של 50 מ"ר כוללים: מחסן דירתי 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ע"פ הנחיות פיקוד העורף בתוקף, חניה מקורה מעל לפני השטח 15-26 מ"ר..

(8) 8 מ' בגג שטוח (רום מעקה בנוי על התקרה הגבוהה ביותר), או 9.5 מ' לגג משופע..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו בתנאים המפורטים להלן:</p> <p>6.1.1 כללי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6.1.2 תכנית בינוי ופיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקני"מ 1: 250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בניה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.1.3 ביוב</p> <p>תנאי להיתר בניה ברדיוס מגן של קידוח מי שתיה יהיה תיאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>6.1.4 תנאים לפינוי פסולת ואצירת אשפה</p> <p>א. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק פסולת מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך לכמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה.</p> <p>היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות הפסולת שהוערכה.</p> <p>6.1.5 הוראות התכנית תבטחנה כי התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך ההרחבה המבוקשת.</p> <p>6.1.6 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>6.1.7 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>6.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p>
6.2	פיתוח תשתית
	<p>6.2.1 בתחום התכנית כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות, פרט לקו חשמל עילי קיים בגבול הדרומי של התכנית.</p> <p>6.2.2 תותר התקנת ארונות סעף בגומחות בנויות או מוסתרות בצמחיה בגבולות תאי השטח. כל ארונות הסעף וכל הגומחות יהיו במאפיינים אחידים.</p> <p>6.2.3 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>6.2.4 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקו הבנין.</p> <p>6.2.5 תתאפשר גישה לרשות המקומית לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.3.1 ניקוז שטח התכנית יבוצע בהתאם לתפישה גורפת של ניהול מי נגר בקיבוץ. ביצוע הניקוז יבוצע במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>6.3.2 אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית של הקיבוץ. החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.2.1 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינם לשתייה, כגון: סניקה, כיבוי אש, גינון, שטיפה ובריכות. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת או מרווח אויר.</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.3.2.2 קוי ביוב ימוגנו ע"פ הנחיות קוי מים לשתייה וקוי מים שאינם לשתייה (מש"ל) עדכניות ביותר.</p> <p>6.3.2.3 פתרון הקצה לטיפול בביוב המאסף מתחום התכנית הינו מט"ש אשקלון.</p> <p>6.3.3 אשפה ופסולת יאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ותואמים לסידורי סילוק האשפה בקיבוץ.</p> <p>6.3.4 הוראות למיתון זרימת מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע</p> <p>6.3.4.1 ישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 15% לפחות שיהיה חדיר מים כגון: שטח גינון, או חומר חדיר מים, אשר ישמש לחלחול מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>6.3.4.2 תתוכנן שוחת חלחול בעומק של 6 מ' לפחות, באזור הנמוך בתא השטח, אליה יופנו מי הנגר מגג המבנה. מיקום שוחת החלחול יתואם מול התשתיות התת קרקעיות.</p> <p>6.3.4.3 בתכנון שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ואשכול חניה ישולבו רצועות שטחי גינון ויעשה שימוש בחומרים חדירים למים.</p> <p>6.3.5 הוראות למתקני ביוב: במגרשים הנמצאים ברדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p>
6.4	חשמל
	<p>6.4.1 מערכת החשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>6.4.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 קילוואט - 5 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 קילוואט - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>בקו מתח על 400 קילוואט - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת/חלוקה - 1 מ'.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ'.</p> <p>6.4.3 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יפחת מ 3 מ' מכבלי מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>6.4.4 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק באישור והסכמת חברת חשמל או ספק החשמל של הקיבוץ.</p> <p>6.4.5 לאורך הדרך והשבילים תוקם מערכת תאורת חוץ. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6.4.6 בתאי שטח 71, 942 ו 946 תתאפשר הקמת עמדות הטענה חשמליות לרכב, ע"פ הנחיות חח"י בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
6.5	חניה
	<p>6.5.1 החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6.5.2 הקיבוץ ידאג לספק חניה לאורחים בתחום הקיבוץ, לפי 30% ממספר יחידות הדיור. (9 עמדות חניה)</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>6.6.1 מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים ותכולתו מחייבת.</p> <p>6.6.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

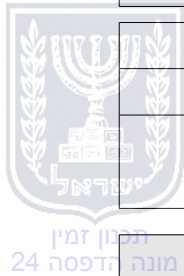


תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנית הפיתוח ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, לרבות שורשיו, גזעו ונופו, יעשו בזהירות ותוך התחשבות בצורך לשמר את העץ במקומו ולטפחו. בכל חשש לפגיעה בעץ יש להתייעץ עם אגרונום או עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווגו של עץ המופיע בסטטוס לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (עד 10% מכמות העצים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון מונה הדפסה 24 לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>6.6.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העתקת עץ בוגר תבוצע בהתאם למפרט של משרד החקלאות, אשר יהיה בתוקף לעת ביצוע ההעתקה.</p> <p>ב. הגשת בקשה להיתר בניה, פיתוח או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תכלול תכנית בקנה מידה של 1:1250, אשר בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, הסבר בנוגע לאופן ההעתקה והאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ באתר החדש, כולם מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>6.6.4 הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה, פיתוח או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
עתיקות	6.7
<p>6.7.1 כל עבודה בשטח המוגדר עתיקות תתואם עם רשות העתיקות.</p> <p>6.7.2 במידה שידרש ע"י רשות העתיקות פיקוח או ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו אלו ע"פ תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות הבניה.</p> <p>6.7.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, ע"פ תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות הבניה.</p> <p>6.7.4 היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהא הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.</p>	
הוראות פיתוח	6.8
<p>6.8.1 לא תותר הקמת גדרות בין מגרשים ובחזיתותיהם.</p> <p>6.8.2 הפרדה בין מגרשים למטרות פרטיות, תותר באמצעות גדרות צמחיה בלבד, שאינן רציפות לאורך כל חזית המגרש בו הן נשתלו.</p> <p>6.8.3 קירות פיתוח בין מגרשים ובינם לבין שטחים ציבוריים (דרך, שביל, שטח ציבורי פתוח, חניה) יהיו נמוכים ככל הניתן וגובהם המירבי יהיה 60 ס"מ.</p>	



6.8	הוראות פיתוח
<p>6.8.4 שילוט הכוונה בשטח ציבורי יבוצע במאפייני השילוט הקיים בקיבוץ.</p> <p>6.8.5 שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השילוט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.</p>	
6.9	איכות הסביבה
<p>6.9.1 אקוסטיקה: במקומות פתוחים תחת כיפת השמיים, במבנים שאינם סגורים מכל צדדיהם ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי שמע, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום הפרעה לשהים לשהים במבני מגורים סמוכים.</p> <p>6.9.2 ריחות:</p> <p>6.9.2.1 תיאסר התקנת מתקנים בשטח פתוח אשר עלולים לגרום מטרד ריחות חמור לשהים במבני מגורים סמוכים.</p> <p>6.9.2.2 התקנת מתקנים לפליטה ממבנים כגון: קמין, תנור להכנת מזון תעשייתית, או כל ארובה אחרת, תהיה בהתאם להוראות משרד הגנת הסביבה ואישור הועדה המקומית.</p> <p>6.9.3 זיהום אור:</p> <p>6.9.3.1 תיאסר התקנת גופי תאורה רבי עוצמה מכיוון מבנה בנוי לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון מבנים סמוכים.</p> <p>6.9.3.2 התקנת גופי תאורה לחוץ (דרך, שביל, שצ"פ, חניה), תהיה תוך התאמת אלומת ההארה ומניעת סינוור שוהים במבני מגורים סמוכים. (cut off)</p>	
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשם 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תאי שטח 815, 901-930	מיידי, לרבות תשתיות.
2	תא שטח 931	לאחר כריתת עצי החרוב הנמצאים במגרש ופניו כל סממני פינת ההנצחה שבמקום.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 25 שנים מיום אישורה.