

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0723718

זיקים - הגדלת מספר יח"ד באזור מגורים בקיבוץ

דרום

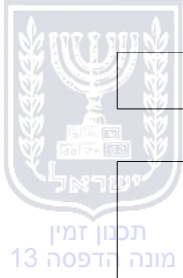
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. בתחום ייעוד מגורים בקיבוץ זיקים חלה תכנית מאושרת 6/120/03/6 אשר קבעה כמות מרבית של יח"ד לכל תא שטח.
2. כמות יח"ד אשר נקבעה בתכנית המאושרת בייעוד "אזור מגורים" נמוכה ממספר היחידות הקיימות בפועל וביחד עם כמות יח"ד אשר נקבעה בייעוד "מגורים א"י" אינה תואמת את סך יח"ד המותרות בתכנית המאושרת עצמה - 323 יח"ד:
 - א. מאושר בייעוד מגורים: 85 יח"ד
 - ב. מאושר בייעוד מגורים א': 104 יח"ד
 - ג. תוספת מוצעת בתכנית זו: 134 יח"ד
 - ד. סה"כ מוצע בתכנית זו: 323 יח"ד
3. מטרת תכנית זו היא לתקן את הכתוב בהוראות התכנית המאושרת ולקבוע מספר יח"ד מרבי לכל תא שטח בייעוד "מגורים". כמו כן מנחות הוראות התכנית לענין הנושאים הבאים: שינויים בקווי בנין, שמירת עצים מוגנים, הריסת מבנים והוראות בינוי.
4. נספח הבינוי לתכנית מתייחס לתא שטח 368 בלבד בו מתוכננת בניה חדשה.
5. תכנית זו מוגשת לאישור ועדה מקומית בכפוף לסעיף 62.א.(א)(8) לחוק התכנון והבניה - הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

זיקים - הגדלת מספר יח"ד באזור מגורים בקיבוץ	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	633-0723718	
	204.548 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)	
	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

154500 קואורדינאטה X

613200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ זיקים - אזור מגורים קיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: זיקים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור מגורים קיים קיבוץ זיקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2832	מוסדר	חלק		2-3, 6, 15

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
168 - 165	6 /120 /03 /6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3367	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /120 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /120 /03 /6
01/07/2010	3649	6103	תכנית זו מחליפה את תכנית 6/מק/2121	החלפה	2121 /מק/6
24/08/2016	9329	7327		ללא שינוי	633-0332759



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	24/11/2019	דודי דרורי	12: 06 20/10/2020	תכנית מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	25/11/2020	דודי דרורי	12: 52 25/11/2020	טבלת שטחים - מוצע	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/07/2019	דודי דרורי	17: 18 09/07/2019	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	רקע		1	06/12/2020	דודי דרורי	15: 43 06/12/2020	דו"ח יח"ד ושטחי בניה	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/11/2020	גיל מינסטר	12: 34 25/11/2020	נספח בינוי לתא שטח 368	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2000	3	28/10/2020	יוחי רעי	08: 35 29/10/2020	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2000	1	02/09/2020	יוחי רעי	12: 30 20/10/2020	נספח מים וביוב - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	12	08/07/2020	שבתאי גונן	17: 42 16/08/2020	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	08/07/2020	שבתאי גונן	17: 44 16/08/2020	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה שיתופית חקלאית קיבוץ זיקים	זיקים	(1)				rakaz@ziki m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה: טל מור, ת.ז. 029364841, כתובת: קיבוץ זיקים, ד.ג.חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה שיתופית חקלאית קיבוץ זיקים	זיקים	(1)				rakaz@zikim.org.il

(1) כתובת: קיבוץ זיקים, ד.ג.חוף אשקלון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן		03-5259013		office@drori- arch.co.il
אדריכל	מתכנן	גיל מינסטר	116224		אשדוד	אוניון (1)	1	08-9362618		gilarch@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



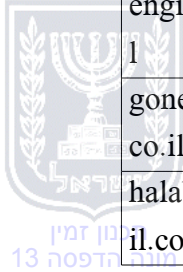
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים-ביוב	יועץ	יוחי רעי	35694	איחוד מהנדסים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494		yohi@water- engineers.co.i
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799		gonen@trees. co.il
מהנדס גיאודט	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: אוניון 1, המרינה הכחולה, אשדוד.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

(3) כתובת: דליית אל כרמל 2/66.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הוספת יחידות דיור בשטח מחנה הקיבוץ בייעוד מגורים מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62.א.(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי קו בנין ע"פ סעיף 62.א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינויים בהוראות בינוי ע"פ סעיף 62.א.(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת הוראות להריסת מבנים ע"פ סעיף 62.א.(א)(19) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



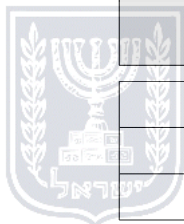
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	368 - 365
דרך מאושרת	392, 193, 192

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	368 - 366
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	392
מבנה להריסה 2	מגורים	366
תחום השפעה	דרך מאושרת	192
תחום השפעה	מגורים	368, 365



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	9,738	4.76
מגורים	194,810	95.24
סה"כ	204,548	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,738.4	4.76
מגורים	194,810.27	95.24
סה"כ	204,548.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורי תושבי הישוב הקיים ומצטרפים חדשים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) הבנייה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. בתי המגורים יהיו חד משפחתיים, דו-משפחתיים או רב-משפחתיים בהם הבנייה תהיה בקיר משותף בין יחידות הדיור.</p> <p>(2) הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם.</p> <p>(3) מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, אך כל תוספות בניה או בניית מבנים חדשים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו, כמוכן תתאפשר הסדרתם של מבנים אלו בהיתר בניה.</p> <p>(4) מחסנים בנויים יהיו חלק מבית המגורים, לחילופין תותר הקמת מחסנים מחומרים קלים בנפרד מהבנין ובמרחק מירבי של 3.0 מ' בין קיר הבנין לדופן המחסן ובתחום קווי הבנין, גובה מחסן (פנימי) לא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מרבי של 10 מ"ר ליח"ד ושטחו יחשבו כשטח שרות.</p> <p>(5) גדרות: לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור, למעט קירות הפרדה חיצוניים בין שטחי חוץ ביחידות דיור צמודות במבנים דו-משפחתיים וכן יותרו מעקי בטחון וקירות תומכים. קירות הפרדה כאמור יוקמו כהמשך לקיר ההפרדה בין היחידות ובאורך מירבי של 5.0 מ' מקיר הבית ובגובה מירבי של 1.80 מ' מעל פני הקרקע הגובלת.</p> <p>(6) מערכות טכניות חיצוניות, כגון מערכות מיזוג אוויר, דוד שמש וקולטים (למעט קולטי שמש על גג רעפים) וכו' יוסתרו על ידי מסתור מתאים או על ידי מעקה גג שטוח.</p> <p>(7) תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ימוקמו בתחום תאי השטח ובמסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>(1) תיאסר כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי או השקייה בקולחים. האיסור מוגבל להקלות ממושרד הבריאות כפי שמפורט בתקנות "בריאות העם תשנה 1995" תקנה 7 ב' 2.</p> <p>(2) יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי השקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>(3) קווי מקורות: אין לבצע כל עבודות תשתית ועבודות פיתוח במרחק הקטן מ- 5 מ' מקווי מקורות</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים

דרך מאושרת	4.2
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>(1) תיאסר חניית כלי רכב כבדים בתחום דרכים הגובלות באזורי מגורים.</p> <p>(2) תותר העברת מערכות תשתית, נטיעות וגינון, הצבת ריהוט רחוב וסככות צל לתחנות הסעה ותיאסר בניה כל שהיא.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות				עיקרי		
צידדי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי					
(2)	(2)	(2)	2	(1)	28	50	50	10	40	22764	365	מגורים
(2)	(2)	(2)	2	(1)	43	50	50	10	40	62052	366	מגורים
(2)	(2)	(2)	2	(1)	46	50	50	10	40	28962	367	מגורים
(2)	(2)	(2)	2	(1)	102	50	50	10	40	81033	368	מגורים

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) לגג רעפים : 9.0 מ', לגג שטוח : 8.0 מ'

לא כולל מתקנים טכניים, ארובות, אנטנות וכו'.

(2) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה למבנים בתאי שטח 365-368 יינתנו לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לכל תא שטח. תכנית הבינוי תכלול מפלסי רצפות למבנים ומתקנים, סימון שבילים וחיפוי קרקע, קירות הפרדה, קירות תמך, וגדרות וכו' וכן חתכים לאורך ולרוחב כל תחום התכנית.

ב. תנאי להיתר בניה ברדיוס מגן של קידוח מי שתיה יהיה אישור משרד הבריאות וחברת מקורות.

ג. היתרי בניה לבתי מגורים יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת את סביבת תכנית הבינוי הרלוונטית, תוכנית פיתוח תואמת לסביבת כל מבנה מבוקש, וכן תכניות המבנה, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 כנדרש.

ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.

ה. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור פקע"ר לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

ו. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים:

1) היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, קיימים או חדשים, ינתנו בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.

2) לא יינתן היתר בניה אלא אם כן נבחנה יציבות הבינוי ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.

ז. חיזוק מבנים:

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ח. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פיננים לאתר מוסדר.

6.2

איכות הסביבה


א. נגר עילי ע"פ תמ"א 4/ב/34:

1) התכנית נמצאת בתחום אזור א' בתשריט תמ"א 4/ב/34.

2) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות לחלול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ב. העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 4/ב/34: יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, מתקנים לטיפול בפסולת רעילה. תישמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי או חזותי.

6.2	איכות הסביבה
	<p>ג. בניה ירוקה: יוזם התכנית והועדה המקומית יעודדו בניה "ירוקה" בכל תחום התכנית הכוללת: בניה תואמת אקלים ושימור אנרגיה ושימוש בחומרי בניה ידידותיים, שימוש בטכנולוגיה ואמצעים לחיסכון במים, גינון חוסך מים, מרכזי איסוף פסולת למיון ומיחזור וכו'.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור הקרקע, מילוי וניקוז וכן סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב:</p> <p>1) כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, ולפתרון הקצה של מתקן טיפול בשפכים קיים ומאושר של קיבוץ זיקים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות.</p> <p>2) צנרת ביוב מאספת בתחום רדיוס מגן ג' תבוצע מצנרת פוליאתילן PE100 רציפה.</p> <p>3) תכנית חיבור המבנים לפתרון ביוב תיהיה חלק מהבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: מרזבי המבנים יותקנו כך שיחלחלו אל מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>4) היתרי בניה לבתי מגורים יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב באזור בפועל.</p> <p>ב. אספקת מים:</p> <p>1) לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית. כל המוצרים והאביזרים שיבואו במגע עם מי שתיה, לרבות אספקת מים, יעמדו בדרישת ת.ג. 5452 - בדיקת מוצרים הבאים במגע עם מי שתיה ובנוסף יעמדו בהנחיות המעודכנות של משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה. כל ההצטלבויות של קווי המים והביוב יבוצעו בהתאם להנחיות המעודכנות ביותר של משרד הבריאות להנחת צנרת שתיה וצנרת מש"ל.</p> <p>2) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה, לבין מערכות מים אחרות כגון: כיבוי אש, גינון שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3) קידוחי מי שתיה: התכנית חלה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי המים הבאים, כמוראה בתשריט:</p> <p>א) קידוח ארז שקמה 7, נ.צ. 154370,613510, רדיוסי מגן: א- 10 מ', ב- 90 מ', ג- 180 מ'</p> <p>ב) קידוח ארז שקמה 8, נ.צ. 154170,613320, רדיוסי מגן: א- 10 מ', ב- 84 מ', ג- 167 מ'</p> <p>ג) קידוח ארז שקמה 9, נ.צ. 154060,612990, רדיוסי מגן: א- 10 מ', ב- 84 מ', ג- 168 מ'</p> <p>4) הנחיות משרד הבריאות לתחום קידוחי מי שתיה:</p> <p>א) באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>ב) באזור מגן ב' אסורים כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ג) באזור מגן ג' אסורים כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי או אזור השקייה בקולחים.</p> <p>ד) לא יותר דישון ברדיוס מגן של קידוחי מי שתיה.</p> <p>ג. תברואה: אצירה ופינוי פסולת יהיו בכפוף להנחיות הרשות המקומית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.</p>

	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ד. עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מורשה לפסולת בנין.</p>
  	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) 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 מ- 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>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.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. רחבות עירוניות פתוחות:</p> <p>(רחבה פתוחה: חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים)</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח,</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. 8. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעתונה הדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>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.</p>	
חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם ספק 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצידו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף, מהתיל הקיצוני: 2.0 מ', מציר הקו: 2.25 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד, מהתיל הקיצוני: 1.5 מ', מציר הקו: 1.75 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני: 5.0 מ', מציר הקו: 6.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 8.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני: 9.5 מ', מציר הקו: 13.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 35.0 מ'</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ה. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	

6.7	עתיקות
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.8	חניה
<p>מקומות חניה יסומנו בתכנית הבינוי לכל מתחם, בתחום תאי השטח למגורים ועל פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.9	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.10	חלוקה ו/ או רישום
<p>עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע, כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לאישור בסמכות הועדה המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



**נספח כמות יח"ד ושטחי בניה
תכנית 633-0723718
זיקים - הגדלת מספר יח"ד באזור מגורים בקיבוץ**



זכויות בנייה למגורים (מ"ר) עקרי-שרות		מס' יח"ד				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש
מוצע (בתכנית זו)	קיים (בנוי בפועל)	הפרש לתוספת בניית יח"ד נוספות שאינן קיימות במועד אישור תכנית זו	מוצע בתכנית זו כולל הבנוי בפועל	קיים (בנוי בפועל)	מאושר ע"פ תכנית 6/120/03/6		
11,382	2,666	12	28	16	5	22,764	365
32,526	4,710	27	43	16	24	65,052	366
14,481	5,685	3	46	43	46	28,962	367
40,517	5,216	56	102	46	10	81,033	368
98,906	18,277	98	219	121	85	197,811	סה"כ



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 633-0723718 שם התוכנית: זיקים – הגדלת מספר יח"ד באזור מגורים קיים

עורך התוכנית: אדר' דודי דרורי תאריך: 1/7/2019 חתימה: ד. דרורי אדריכלים
 רח' העוגן 8 ת"א-יפו
 טל: 03-5299013
 office@drori-arch.co.il

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
								שטחי בניה מ"ר	סה"כ	עיקרי	שרות				
	כמסומן בתשריט				2	5	50	50			10	40	300	165	אזור מגורים
	כמסומן בתשריט				2	24	50	50			10	40	300	166	אזור מגורים
	כמסומן בתשריט				2	46	50	50			10	40	300	167	אזור מגורים
	כמסומן בתשריט				2	10	50	50			10	40	300	168	אזור מגורים



דו"ח תאי שטח
לתכנית 633-0723718
זיקים - הגדלת מספר יח"ד באזור מגורים בקיבוץ

דוח תאי שטח לתכנית - 633-0723718		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
2864.643	דרך מאושרת	192
1619.809	דרך מאושרת	193
22763.83	מגורים	365
62051.83	מגורים	366
28961.56	מגורים	367
81033.05	מגורים	368
5253.95	דרך מאושרת	392
204548.7	סה"כ שטח מחושב במ"ר -	סה"כ תאי שטח - 7

