

נבדק וניתן להפקיד / לחתום
 חתמת הועדה המחוזית : משנה מס' 39.06
 תאריך 25.7.07
 מתכנת המחוז

4016717

הרשות לתכנון ובנייה
 "חפ"ר"
 25.06.2007
 נ. נקבל

מחוז מרכז

נפה - השרון

מרחב תכנון מקומי עמק חפר
 תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז עמק חפר

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 - 1.07.2007
 נתקבל
 תיק מס' _____

תכנית מפורטת מס' עח/31/5

הרחבת מערך המגורים בקיבוץ גבעת-חיים איחוד

שינוי לתכניות: עח/200 על תיקוניה, משמ/12 (עח), עח/4/31, עח/99
 ובהתאם לתכנית עח/201

מס' נחלות - 160

משרד הפנים מחוז המרכז
 מס' יח"ד קיימות - 59
 מס' יח"ד מבוקשות - 141
 סה"כ יח"ד - 100
 אישור תכנית מס' 5/31/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 בהס' 3/9/06 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך	הכנת התכנית
אוגוסט 2002	הכנה
19 ביוני 2007	עדכון אחרון

נבדק

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 5/31/א
 בישיבה מס' 15/23/07 מיום 2007.06.16
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 יושב ראש מזכיר

1. זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס': עח/5/31, הרחבת מערך המגורים בקיבוץ גבעת-חיים איחוד.

1.2 מקום התכנית:

קיבוץ גבעת-חיים איחוד, נ"צ 700500 צפון
נ"צ 194200 מזרח

התכנית חלה על הגושים והחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
8286	2,3,4,5,6,7,8,9,10	
	11,12,13,14,15	
8287	12,11,15,16,23	

1.3 שטח התכנית: 1059.5 דונם (מדוד במדידה גראפית).

בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז,
בחכירה לקיבוץ גבעת חיים איחוד.
טל': 5638383-03
פקס:

יוזם ומגיש התכנית: קיבוץ גבעת-חיים איחוד טל': 6369558-04, פקס: 6369791-04
ד.נ. גבעת-חיים איחוד - מיקוד 38935

עורך התכנית: אדריכל גבי גרזון - א.ב. תכנון
רח' דרך פתח-תקוה 116, בית קלקא ת.ד. 25256 מיקוד 61251 תל-אביב
טל': 6233753 - 03
פקס: 6233700 - 03

1.4 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה ומהווה שינוי לתכנית עח/200 על תיקוניה, מש"מ/12 (עת), עח/4/31, כמפורט במסמכי התכנית ובעח/99 ובהתאם לתכנית עח/201.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 23 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי - מסמך מחייב.
(2 עמודים במסגרת הוראות התכנית (סעיף 8)).
- ג. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה וחניה - נספח מנחה.
- ה. תכנית לאזור מבני משק - בקני"מ 1:1250 - נספח מנחה א'.
- ו. תכנית בינוי לאזור המגורים הקיים והמוצע - בקני"מ 1:1250 - נספח מנחה ב'.
- ז. נספח דמוגרפי - 5 עמודים במסגרת הוראות התכנית (סעיף 9)
- ח. נספח לפינוי מחסנים וסככות בשטח פרטי פתוח, בקני"מ 1:1250 (מחייב).

1.6 הגדרות ומונחים:

א. משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

ב. מתחם מגורים הוא אזור מגורים (קיימים ומוצעים) הכלוא בין דרכים ציבוריות, פנימיות ואזורים שייעוד הקרקע שלהם אינו מגורים שטח פרטי פתוח.

1.7 באור סימוני התשריט:

גבול התכנית המוצעת.	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת/קיימת	קו כחול עבה מרוסק
קו בנין מכביש 581 ומקווי מתח גבוה	קו אדום דק מקוטע
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים
גבול חלקה קיימת	קו שחור דק
מס' חלקה רשום	מספר בשחור
מספר חלקה מוצעת	מספר בצבע שחור מוקף באליפסה
אזור למוסד חינוכי	שטח צבוע כתום תחום בחום
אזור מגורים קיים	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים (תכליות בהתאם למש"מ 12)	שטח צבוע צהוב זהוב (מגרשים 100-104)
אזור מגורים מוצע	שטח צבוע צהוב בהיר
אזור למתקנים הנדסיים	רשת קווים אפורים דקים
אזור מיועד למתקני ספורט	שטח צבוע תכלת ירקרק תחום בחום
אזור למבני ציבור	שטח חום תחום בחום
אזור למבני משק	שטח צבוע חום תחום בירוק כהה
אזור למבני תעשייה ותעסוקה	שטח צבוע סגול
שטח לבית עלמין	שטח צבוע בצהוב עם רשת פסים ירוקים
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
דרך פנימית	שטח צבוע ירוק כהה
אזור חקלאי	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים
תעלת ניקוז	רצועה בגוון תכלת
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך חקלאית	פסים שחורים אלכסוניים על רקע חום
דרך לביטול	שטח מטוית פסים אדומים דקים
מגרש חניה	רשת קווים אלכסוניים אדומים
מספר הדרך	על רקע ירוק כהה
רוחב הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
קו בנין מתחום הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
מבנים להריסה	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך
שטח לטיפול נופי	קווים אלכסוניים שחורים דקים
	פסים אלכסוניים חומים וירוקים

2. מטרות התכנית:

2.1 מטרות התכנית

- א. ייעוד שטחים נוספים למגורים.
- ב. חלוקת שטח המחנה הקיים – לייעודי קרקע שונים.
- ג. הסדרת מערך תנועה וחניה.
- ד. שינוי ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים:
 - ממגורים ל- פרטי פתוח.
 - ממגורים ל- דרך מוצעת.
 - ממגורים ל- דרך פנימית וחניות.
 - ממגורים ל- מבני ציבור.
 - ממגורים ל- אזור למתקני ספורט.
 - ממגורים ל- מגורים מוצעים.
 - ממגורים ל- חקלאי.
 - ממגורים ל- אזור למתקנים הנדסיים.
 - ממבני משק ל- למגורים מוצעים.
 - ממבני משק ל- פרטי פתוח.
 - ממבני משק ל- לדרך מוצעת.
 - ממבני משק ל- לחניות.
 - משטח חקלאי ל - מבני משק.
- ה. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
 - ז. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - ח. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
 - ט. הגדלת מס' יחידות הדיור הכולל בקיבוץ מ- 259 ל- 400 באמצעות תוספת 141 יחידות חדשות.
 - י. שינוי קו בניין מדרך 581 ל: 20 מ' מציר הדרך עבור דרך פנימית וחניה, 30 מ' מציר הדרך לאזור מגורים ו- 25 מ' מציר הדרך עבור דרך גישה למתקן הנדסי.

3. הוראות התכנית:

רשימת התכליות ושימושים:

3.1 אזור מגורים קיים.

מסומן בתשריט בגוון צהוב.
מיועד למגורים קיימים של חברי הקיבוץ.
גבולותיו של אזור זה נגזרים ממש"מ 12 (עח) בתוקף.
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריטי איחוד וחלוקה של מגרשים בתוך אזור המגורים לצרכי רישום. במקרה זה, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, תותר העברת קווי תשתיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת, תת קרקעיים, בתחום המגרשים ובלבד שהתווית התשתיות תיעשה סמוך לגבולות המגרש, באישור מראש של הועדה המקומית וכנגד החזרת פני השטח למצבם המקורי טרם ביצוע העבודות עלי ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
באזור זה תותר בניית בתי מגורים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, מחסנים, מתקנים הנדסיים המשרתים את בתי המגורים, משטחי חוף וסככות צל. על פי תכנית בינוי מנחה המופיעה בנספח ב'.
את גבולות המגרשים המופיעים בנספח ב' ניתן יהיה לשנות לפי תכנית בינוי למתחם, בסמכות ועדה מקומית.
זכויות ומגבלות בניה מפורטים בטבלת זכויות בניה.

3.2 אזור מגורים מוצעים

מסומן בתשריט בגוון צהוב בהיר.
מיועד למגורים חדשים של חברי הקיבוץ ובני המקום בלבד.
באזור זה תותר בניית בתי מגורים, מחסנים, סככות צל וחניות.
באזור זה המחולק לשלושה מתחמים, יתוכננו בתי המגורים החדשים של הקיבוץ, על פי תכנית בניה מנחה המופיעה בנספח ב'.
פירוט הוראות ארכיטקטוניות מופיעות בפרק 5.
זכויות ומגבלות בניה מופיעים בטבלת זכויות בניה.
תנאי למתן היתרי בניה תהיה תכנית פיתוח לכל מתחם ומתחם בסמכות ועדה מקומית, כמתואר בנספח ב'.
תכנית הפיתוח תכלול מערך תנועה וחניה, קווי תשתית מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
הסדרי סילוק אשפה וגזם. גובה מפלסים מתוכננים וחתכים אופייניים של פיתוח השטח.

3.3 מוסד חינוכי:

מסומן בתשריט בגוון כתום תחום בחום.
מיועד למוסדות חינוך ותרבות כולל פנימיות, עבור בית ספר מקומי, אזורי וארצי.
באזור זה תותר הקמת מבני חינוך, כיתות לימוד, מעבדות, משרדים-המשרתים את מבני החינוך והתרבות, אולמות כינוס, חדרי חוגים, אולם ספורט, מגרשי משחקים, סדנאות למלאכה זעירה מחסנים, מקלטים, מתקנים להסעדת התלמידים כגון מטבח וחדר אוכל, מגרשי חניה, מגרשי ספורט, גינות ירק להדרכה, מתקנים הנדסיים ומבני עזר המשרתים את מערך החינוך.

3.4 אזור מגורים ע"פ מש"מ 12:

מסומן בתשריט בגוון צהוב זהוב (מגרשים מס' 100-104, 210).
מיועד לשימושים ותכליות כמתואר במש"מ 12.
במגרשים שמספרם 100-104 קיימות גם יחידות דיור למעבר, ששטח כ"א מהן לא עולה על 55 מ"ר (ראה סעיף 6.2).

3.5 אזור למבני ציבור:

מסומן בתשריט בגוון חום תחום בחום.
מיועד לשימושים ותכליות כמתואר בעח/200 על תיקוניה.

3.6 אזור למתקני ספורט:

מסומן בתשריט בגוון תכלת ירקרק, תחום בחום.
מיועד למבני מתקני ספורט כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה (פתוחה וסגורה), חדרי כושר מגרשי ספורט, מלתחות, משרדים, מחסנים ומתקנים הנדסיים לטיפול במערך המים ומיזוג האוויר הדרושים למתקני הספורט.
במגרש שמספרו 109 תהיינה התכליות והשימושים בהתאם ל- עח/99.

3.7 אזור למבני תעשייה ותעסוקה:

מסומן בתשריט בגוון סגול.
מיועד לשימושים ותכליות כמתואר בעח/200 על תיקוניה, במש"מ 12 ועח/4/31.

3.8 אזור למבני משק:

מסומן בתשריט בגוון חום תחום ירוק.
ישמש למבנים ולפעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים, לשרות היישוב בלבד.
חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, אחסנה, שרותים טכניים, בתי מלאכה, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.
שימושים נוספים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה (עמ' 16) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
סטיה מהשימושים הנ"ל תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
רשימת שימושים אלו היא רשימה סגורה על השימושים המותרים בשטח למבני משק ושימוש אחר, לרבות שימוש מסחר ותעסוקה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19/2 לתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות. אישור משרד החקלאות יהיה בהתאם למהות השינוי המבוקש.

3.9 שטח פרטי פתוח:

מסומן בתשריט בגוון ירוק.
מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ומתקנים הנדסיים שכונתיים (נקודות איסוף אשפה וגזם), מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, מעבר כלי רכב וחניות.
באזור זה לא תותר בניה, למעט תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה ומקלטים.
מחסנים וסככות קיימים בשטח פרטי פתוח יפנו לפי הנחיות נספח לפינוי מחסנים וסככות בשטח פרטי פתוח.

3.10 תעלת ניקוז:

מסומנת בתשריט בגוון תכלת.
תוואי קרקע המיועד לאפשרות הסדרת ניקוז על פי הנחיות רשות הניקוז.

3.11 שטח לבית-עלמין:

מסומן בתשריט ברשת אלכסונית ירוקה על רקע צהוב.
יותר לבנות בו סככת הספדים, סככות צל, שרותים, בית טהרה, מחסן גינון לפיתוח השטח.

3.12 דרך מוצעת וקיימת:

מסומנת בתשריט בגוון אדום לדרך מוצעת וחום לדרך קיימת/מאושרת.
מיועדת לתנועת כלי רכב, רכב חקלאי, הולכי רגל והעברת תשתיות תת קרקעיות.

3.13 מגרש חניה:

מסומן בתשריט ברשת אלכסונית של קווים אדומים דקים על רקע ירוק. מיועד לחניות פרטיות וציבוריות בתחום הישוב. באזור זה תותר הקמת משטחי חניה, נטיעת עצי נוי ומשטחי גינון. העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים. במגרש חניה שמספרו 36 יהיו תכליות ושימושים לפי עח/99.

3.14 דרך פנימית:

מסומנת בתשריט בגוון ירוק כהה. מיועד לתנועת כלי רכב פרטי, רכב אחזקה, בטחון ובריאות בשכונות המגורים הקיימות. מדרכות להולכי רגל, מעבר תשתיות, תאורת רחוב ועמדות סילוק אשפה.

3.15 אזור חקלאי:

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין. בשטח זה יותרו השימושים המוגדרים בתכנית עח/200 על תיקוניה וכן עח/31 ו 4/ משמ/12 (עח), לשטחים חקלאיים.

3.16 דרך חקלאית:

מסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים על רקע חום. שימושים ותכליות כמתואר בתכנית עח/201.

3.17 שטח לטיפול נופי:

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים וחומים. התכליות כמתואר בתכנית עח/201.

3.18 חניה קיימת:

מסומנת בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים עבים על רקע חום. שימושים ותכליות כמתואר בתכנית עח/201.

3.19 הנראות הבניה באזורים השונים:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992). לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

השימושים	מס' יחיד מוצעות	גודל מגרש מיני במ"ר	שטח בניה מירבי מותר במטרים רבועים ליחידת דיוור באזורי המגורים וסה"כ מ"ר מירבי מותר בשאר האזורים			מספר קומות מותר	גובה מירבי למבנה	קווי בניין (במטרים)			
			שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ			קדמי	צידי	אחורי	
מגורים קיימים	258	250	160	50	210	2	9 מ'	5 מ' מדרג, מדרג פנימית, ממקבצי חניה (או לפי תשריט), 3 מ' משפ"פ.	3 או אפס בקיר משותף למחסן: 3 או אפס	3 למחסן: 3 או אפס	
מגורים מוצעים	141	330	200	50	250	2	9 מ'	5 לעיקרי 1.5 מטר לחניה מקורה	3 או אפס בקיר משותף לשרות: 5 או אפס בהסכמת שכן	5 לעיקרי: לשרות: 5 או אפס בהסכמת שכן	
מגורים במגרש שמספרו 210			לפי משי"מ 12								
מגורים במגרשים מוצעים שמספרם 100-104			לפי משי"מ 12			לפי סעיף 6.2					
תעשייה ותעסוקה			1500	לפי עמ' 200 (על תיקוניה) ולפי עמ' 4/31 ומשי"מ 12, לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.							
מבני משק			2000	32,000	3,000	35,000	לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.				
מבני ציבור			לפי עמ' 200 (על תיקוניה)								
מוסד חינוכי			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.								
אזור למתקני ספורט			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית. מגרש מס' 109 לפי עמ' 99								
בית עלמין			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.								
מתקנים הנדסיים			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.								
שטח פרטי פתוח			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.								
שטח חקלאי			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.								
דרך, דרך פנימית, מגרש חניה			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.								

הערות לטבלה הנ"ל:

- בכל מקום בו מוזכר מספר מגרש מגורים - הכוונה למספר המצוין בנספח הבינוי המנחה.
- א. קו בנין במגרשי המגורים הקיימים, יתייחס לגבול המגרש כפי שיופיע בתכנית בינוי לנותן היתרי בניה שבתוקף באותה עת. (ראה סעיף 3.1).
- ב. בתי מגורים ומחסנים קיימים יישארו על מקומם, בתנאי שהינם בתוך מגרשי המגורים ותואמים שטחי בניה המוגדרים בתכנית זו.
- ג. תוספת בניה למבנים הקיימים תעמוד במגבלות הטבלה, כולל בנית קומה שניה מעל המבנה הקיים. (ראה סעיף 6.1).
- ד. -במגרש מגורים 502 קו בנין קדמי מזרחי יהיה 3 מ'.
-בהתאם למצב קיים במגרש מגורים 216 יותרו שני קווי בנין צד אפס לכל תוספת בניה ולבנייה חדשה.
-במגרש מגורים 371 תותר בניה בקונטור בית המגורים הקיים לתוספת בניה ולכל בניה חדשה לרבות קומה שניה. כמו כן יותר המשך בניה לכיוון צפון ברוחב הבית הקיים ובהמשכו, עד לקו בנין צפוני.
-במגרש מגורים 161 יותר קו בנין 3 מ' מהדרך וממקבץ החניה.
- ה. במגרשים בעלי קיר משותף, עומק נסיגה מינימלי לפתיחת פתחים יהיה 3 מ' (בהתאם לחנחיות מחלקת הרישוי של מ.א. עמק חפר).
- ו. במגורים המוצעים תותר בנית מרתף במגבלות הבאות:
 - שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של קומת הכניסה שמעליה.
 - הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך שטחי יח' הדיור.
 - גובה תקרת המרתף תהיה 220 ס"מ והשטח יכלל במנין השטחים של יחידת הדיור.
 - מרתף שגובהו יעלה על האמור ייחשב כשטח עיקרי.
 - שטחי המרתף יכולים לשמש גם לחניה מקורה.
 - תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים סמוכים ויובטחו בה פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
 - * מספרי המגרשים מתייחסים לנספח הבינוי המנחה.

3.20 חלוקה ורישום:

- א. תכנית זו מאפשרת חלוקה מחדש למגרשים.
 ב. חלוקה מחדש לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.21 רישום שטחים לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוקנו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.22 היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

3.23 הריסות:

- א. מבנים, גדרות ומתקנים המסומנים להריסה (בתשריט התכנית (מסמך ג) ייהרסו ויפונו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, בתוך שבע שנים מיום אישור התכנית ויהיו תנאי למתן היתר בניה במיקום הרלבנטי להיתר המבוקש. (המוקדם מהשניים).
- ב. מחסנים וסככות קיימים בשטח פרטי פתוח, או חורגים ממגבלות קו מגרש של מגרשים מתוכננים, המסומנים בנספח לפינוי מחסנים וסככות בשטח פרטי פתוח (נספח י'), אשר בו מוגדר לכל מחסן וסככה מספר הבית אליו הוא שייך ויפונו בתוך 20 שנה מיום אישור התכנית.
 תנאי למתן היתר בניה נוספת/חדשה של הבתים המסומנים בנספח הפינוי, יהיה העברת המחסן או הסככה השייכת, לתחום המגרש של הבית ויכלל במניין השטחים המותרים לבניה, או הריסתם.
- ג. מבנים, מחסנים וסככות בשטח המיועד למגורים מוצעים, יפונו בהתאם לשלבי מימוש התכנית כמתואר בסעיף 7 ב'.

3.24 התייחסות לדרך אזורית 581 :

- א. קביעת קו בניין 20 מ' מציר הדרך (0 מ' משפת הדרך) עבור דרך מקומית ומגרש חנייה, קו בניין 30 מ' מציר הדרך (10 מ' משפת הדרך) עבור אזור מגורים, וקו בניין 25 מ' מציר הדרך (5 מ' משפת הדרך) עבור דרך גישה למתחם הנדסי (לפי החלטת ולנת"ע מיום 18.7.06).
- ב. קו הבנין לבנייה קיימת באזור למבני תעשייה ותעסוקה יהיה לפי הקיים. קו בנין לתוספת בניה ולבניה חדשה יהיה 40 מ' מציר הדרך (20 מ' משולי הדרך). (לפי החלטת ועדת המשנה לקווי בנין לדרכים מיום 10.3.05)
- ג. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבוננו.
- ד. לא תתאפשר נגישות ישירה לחנייה אשר סמוכה לדרך אזורית 581.

תשתיות:

.4

4.1 כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות. (ראה גם סעיף 3.1).

4.2 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה, כגון: כיבוי אש, גינון וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום (כגון: תחנת תידלוק, מכבסה, חוות גידול סוסים, בריכות שחיה, וכו') יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). יישמר מרחק עפ"י "עקרונות למתן היתרים להשקיה בקולחים" של ועדת הלפרין, אוגוסט 1999, בין שטחים מתוכננים לבניה ושטחים מושקים בקולחים".

4.3 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

4.4 ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה עבור כל תוספת דיור חדשה בתחום התוכנית: עד 30 יח"ד -תחילת ביצוע שדרוג מט"ש מר"ץ. מעל 30 יח"ד – בתום סיום ביצוע שדרוג מט"ש מר"ץ.

4.5 מערכת החשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5
 - בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 20 מ'.

הערה גוברת:

במידה ובאזור הבניה ישנם או מתוכננים קווי מתח גבוה/מתח עליון/מתח על – יש לפנות לחברת החשמל ולמשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים המותרים לבניה.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- ד. רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות, כולל תחנות השנאה הבנויות על הקרקע.

4.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה
בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

4.7 מערכות תקשורת:

- א. מערכות תקשורת בזק תהינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות
וכנדרש.
- ב. מערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו
תת-קרקעיות.

4.8 מערכת תאורה:

תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת
קרקעיות.

5. הוראות ארכיטקטוניות :

5.1 מגורים מוצעים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל שינוי במבנה קיים יחויב באישור ועד/הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כל הצבת מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור ועד הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס המועצה.

5.2 מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 ובכל מקרה לא בחזית הקדמית של הבית. מרחק המחסן מבית המגורים יוצג בבקשה להיתר. בחיפוי גג שטוח, בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

5.3 חניה :

תותר הקמת מגרש חניה שכונתי עבור מספר יחידות דיור. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקנות תכנון ובניה שיהיו בתוקף בעת הוצאות היתר בניה אך לא פחות מהמופיע בטבלת מאזן חנייה שבנספח התנועה באזור מגורים מוצעים תותר הקמת 2 עמדות חניה בתחום המגרש הפרטי עבור יחידת דיור אחת, בשטח שלא יעלה על 32 מ"ר. אורך החניה בגבול עם השכן לא תעלה על 6 מטר וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.30 מטר. מיקום החניה ופרטי הקירוי יוצגו בבקשה להיתר. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.

5.4 מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבנינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

5.5 דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

5.6 מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

- א. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי הפונה לדרך ציבורית, למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- ב. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מחזית מגורים סמוכים.
- ג. המתקנים יהיו ללא גג.
- ד. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. כללי

6.1 מבנים קיימים (מבנים קיימים טרם אישורה של תכנית זו)

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. מבנה קיים או קטע ממנו החורג מתחום המגרש – ייהרס בהתאם לסעיף 3.23 (הריסות) ובהתאם להערה ב' לטבלת הזכויות.
- ב. הסדרת בניה קיימת : מבנים קיימים יותרו בהתאם למסומן בתשריט תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.

6.2 דיוור זמני :

במגרשים 100-104 (תכליות עפ"י מש"מ 12) יותר דיוור זמני :

- א. גודל יחידה לא יעלה על 55 מ"ר.
- ב. היקף היחידות בישוב לא יעלה על 1/3 ממספר משפחות החברים או 100, הנמוך מביניהם.
- ג. דיוור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיוור בישוב על פי תמ"א 35.

(ראה סעיף 3.4)

6.3 תנאים למתן היתרי בניה :

- א. באזורי המגורים, קיימים ומוצעים. הצגת הבקשה להיתר על רקע תשריט קווי המגרשים של המתחם, כפי שמופיע בנספח ב', אשר יותאמו ויעודכנו מעת לעת בסמכות ועדה מקומית וחתום ע"י מודד מוסמך.
- ב. תכנית פיתוח למתחם, כמתואר בס"ק 3.2, שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ג. למגורים מוצעים ראה גם פרק 7 סעיף ב'.
- ד. למבני משק ראה גם פרק 7 סעיף ג' ופרק 8 סעיף מבני משק.
- ה. הריסה ופינוי מבנים קיימים כמתואר בסעיף 3.23.
- ו. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים, ותנאי תברואה נאותים.

6.4 מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.5 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

סידורים לנכים :

6.6

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

עתיקות:

6.7

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

מימוש התכנית :

.7

שלבי ביצוע :**א. כללי:**

ניתן לבצע את התכנית בשלבים.
ביצוע מתחם, מבין או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר אישור תכנית התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
גבולות המתחמים כמסומן בתשריט.

ב. שלבי ביצוע הקמת שכונות המגורים החדשות**1. סדר השלבויות יהיה :**

- | | |
|-----------|---|
| שלב ראשון | - מתחם דרומי - 32 יחידות, מסומן באות א. |
| שלב שני | - מתחם מרכזי - 44 יחידות, מסומן באות ב. |
| שלב שלישי | - מתחם צפוני - 65 יחידות, מסומן באות ג. |

2. לא יותרו היתרי בניה לשלב ב' טרם איכלוס של לפחות 75% במתחם שלב א'.
לא יותרו היתרי בניה לשלב ג' טרם איכלוס של לפחות 75% במתחם שלב ב'.

3. תנאים למתן היתר בניה :

- תכנית בינוי מפורטת של המונחם, ופינוי כל מבני המשק הקיימים במתחם, כולל הריסות בהתאם למפורט בסעיף 3.23.
- אישור תכנית פיתוח תשתיות למתחם.
- עמידה בהוראות הנספח לאיכות הסביבה באזור חקלאי כפרי.

ג. אזור מבני משק:

את שלבי הפיתוח של אזור מבני המשק יש לבצע על פי הנחיות נספח בינוי מנחה לאזור מבני משק המצורף למסמכי התכנית.
שלב ראשון מתואר בתשריט בכוכבית אחת.
שלב שני מתואר בתשריט בשתי כוכביות.

ד. מועד משוער לביצוע התכנית :

כ- 15 שנה מיום אישורה.

8. נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום שינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, אשר חורג מן המותר הוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ושרותים נלווים.
- ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה והבריאות.
- אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
- על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
- ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.

1. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואו בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר.
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל אשפרה מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. מסחר ושירותים:

א. שטחי מסחר - בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים ומשלימים.
ב. מבני שירותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה.
היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו.
סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.

5. הוראות כלליות - איכות הסביבה באזור התעשייה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים מעבר לתקן המותר.

א. שפכים ותחנות שאיבת שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.
לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכ"ס. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות המתוכננת צפויה לגרום לרעש חורג, או בעטיה של פעילות קיימת נגרם רעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, טרם אישור היתר בניה, הכל באחריות יזם התכנית.

ד. איכות אוויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק באזור תעשייה :

א. היתרי בניה :

א.1 היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה ורחינה.

א.2 כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

א.3 חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה; גינון.

א.4 שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

א.5 פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים :

השימושים המותרים הם לשימוש הישוב בלבד.

א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.

ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.

ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.

ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.

ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור.

2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתאום למצוין בסעיף 1שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.

3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.

3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.

- 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
 פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג
 והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום
 ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה עלולה לגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת
 מפגעים, תידרש בחינת עמידה בתקנות ותכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה
 במפלסי הרעש המותרים בדין כתנאי לקבלת היתר בניה.
- 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים
 לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 3.9 אחסון דלקים – מיכלי הדלק יהיו עיליים ונתונים בתוך מאצרה אטומה למעבר
 של דלקים בנפח של 110% מקיבולת הדלק הדרושה.
 במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים
 העולה על 1%.

ע"ח/5/31 - נספח דמוגרפי

מטרת הנספח להציג את הנתונים הדמוגרפיים מהם נגזר הצורך להרחיב את מערך המגורים בקיבוץ גבעת חיים איחוד.

1. מצב קיים

א. חלוקת אוכלוסיית גח"א לפי קבוצות גיל בשנים: 1995, 1999 – 2002

גיל/שנה	מס' אנשים 1995	מס' אנשים 1999	מס' אנשים 2002
3-0	23	29	27
6-4	42	34	23
12-7	74	90	65
15-13	50	46	43
18-16	58	58	49
21-19	54	56	49
30-22	92	114	153
40-31	69	67	68
64-41	244	253	262
מעל 65	121	120	97
סה"כ	688	867	836

ב. מתוך האוכלוסיה הנ"ל 400-430 חברים והשאר ילדים וצעירים בני משק עד גיל 30 (כמפורט להלן).

ג. שנתון ממוצע בגילאי 18-16 קובע כ- 20 בנים בשנתון.

ד. כ- 150 בנים שעברו את גיל 20, נמנעים מלהתקבל לחברות בקיבוץ בשל העדר דיור קבוע.

הם גרים בשלב זה בדיור זמני רעוע וקטן בקיבוץ או בשכירות במושבים השכנים.

2. השלכות לעתיד - פוטנציאל הגידול.

א. שנתון ממוצע של 20 בני משק בגילאי 18-16 מייצר ביקושים של 15 יחידות דיור לשנה, במרוצת השנים הבאות.

ב. הבנים רוצים לבנות את ביתם בגח"א.

העזיבה המאסיבית של הבנים בתנועה הקיבוצית בכלל ובמידה מסוימת גם בגבעת חיים, נפסקה בשנים האחרונות בשל תהליכי השינוי באורחות החיים של הקיבוץ.

תהליכי ההפרטה ועצמאות היתר הניתנת היום לחברי הקיבוץ - עושים את שלהם.

גם אם ניקח בחשבון אפשרות שרק 50% מהבנים יבקשו להיקלט בקיבוץ -

נזדקק לייצר 10-15 יחידות דיור בשנה או 50-75 יחידות במרוצת חמש שנים.

ג. תמותה ועזיבה
באוכלוסייה גדולה ומבוגרת יחסית, יש לצפות לתמותה של כ- 5 חברים בשנה ועזיבה של אחד לפחות.
מכאן ניתן לגזור התפנות של 3-4 יחידות דיור קבע בשנה, או 18 יחידות במרוצת חמש שנים.

ד. 150 בנים בהמתנה עכשיו.
את 150 הבנים בהמתנה, ניתן להגדיר כ- 140 יחידות דיור נדרשות במרוצת חמש שנים.

ה. סיכום מתבקש.

הסיכום המתמטי מצביע על ביקושים צפויים של 172 יחידות דיור $= 18 - 50 + 140$.
ניתוח זה מוכיח כי התכנית מבוססת על צרכי הגידול הדמוגרפי הטבעי של קיבוץ גבעת חיים איחוד ותאפשר קליטת הבנים לחברות בקיבוץ.

ערך:

אדרי' גבי גרזון
א.ב. תכנון

חתימות:

1. מגיש התכנית -
קיבוץ גבעת חיים איחוד

קיבוץ גבעת חיים איחוד
ח.פ. 570011890

2. עורך התכנית
אדרי' גבי גרזון, א.ב. תכנון

א.ב. תכנון
מרכז קבוצות לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

3. ועדה מקומית - עמק חפר

4. ועדה מחוזית - מחוז מרכז