

תכנית בינוי ופיתוח בסמכות מקומית

עפ"י תב"ע מס' 426-0403097

קיבוץ חולדה

תכנית בינוי במגרשים 602-603

יוזם התכנית:

קיבוץ חולדה

אגודה שיתופית

ד.ג. עמק שורק 76842

טל': 08-9445346

בעל הזכויות בקרקע:

מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל

ת.ד. 7246, ת"א 6721503

עורך התכנית:

אדריכל אורי הראל

א.ב. מתכננים

טל': 03-6233777

דוא"ל: uri_h@abt.co.il

תאריך: 18 מאי 2021

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית: תכנית בינוי ופיתוח בסמכות מקומית עפ"י תב"ע מס' 426-0403097, קיבוץ חולדה, תכנית בינוי במגרשים 602-603.

1.1 קיבוץ חולדה

1.2 שטח התכנית: 0.615 דונם.

1.3 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מדינת ישראל באמצעות ראשות מקרקעי ישראל

ת.ד. 7246, ת"א 6721503

יוזם התכנית:

קיבוץ חולדה

אגודה שיתופית

ד.נ. עמק שורק 76842

טל': 08-9445346

עורך התכנית:

אדריכל אורי הראל

א.ב. מתכננים

טל': 03-6233777

דוא"ל: uri_h@abt.co.il

פרק 2 – מטרות התכנית

1. הגדרת קווי בנין למגרשים מגורים חדשים.
2. קביעת הוראות בניה ותנאים להיתר.
3. קביעת הנחיות לבניה, עיצוב אדריכלי של מבנים ופיתוח.

3) מיקום קיר תומך בגבול בין שני מגרשים סמוכים: גבול המגרש יהיה בציר ראש הקיר. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

4) גגות – יותרו גגות רעפים וגגות שטוחים. במקרה של שילוב בין שני סוגי הגגות במבנה אחד, יובטח כי שטח הגג המינימלי לכל סוג, לא יפחת מ-30% משטח הגג הכולל.

3.3 הוראות כלליות

3.3.1 תקשורת בבניה חדשה:

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

3.3.2 איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרשו ע"י הרשות המוסמכת, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים במידה.

א. סוג האנרגיה המותאם לשימוש בתחומי הישוב – גז, נפט, חשמל ואנרגיה סולארית. לא יותר השימוש בפחם ומזוט.

ב. פסולת – יובטח טיפול וגישה לפינוי אשפה ומניעת הצטברות מפגעים תברואתיים.

ג. יוגדרו פינות איסוף פסולת מצוקה, קרטונים, גזם ומוצרים למחזור.

פרק 4 – קיבולת הבניה בתמ"א 35

4.1 סה"כ קיבולת הבניה המוצעת בתמ"א 35 לקיבוץ חולדה: 400 יחידות משפחתיות. קיבולת מוצעת באזור המגורים הכלול בתכנית זאת: 2 יחידות משפחתיות.

פרק 5 – הוראות והנחיות נוספות

5.1 תנאים להגשת בקשה להיתר:

5.1.1 אישור הקיבוץ או האדריכל המוסמך מטעמו.

5.1.2 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

5.2 תשתית:

תישמר לרשות הזכות למעבר במגרשים לצורך טיפול בתשתיות.

5.2.1 ניקוז – פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תש"ח-1957 על תיקונו ותקנותיו.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תכלול פתרון נאות, אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילות בשטחים סמוכים.

5.3 **אשפה :**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

5.4 **חניות :**

החניות תהיינה צמודות לדרך ההיקפית. לא תותר הקמת חניה צמודה ליחידת המגורים, אלא במקרים הבאים :

א. המגרש משיק לכביש היקפי ואין פגיעה בשטחים ירוקים.

ב. במקרים מיוחדים עפ"י אישור מיוחד של הקיבוץ.

5.5 **הוראות פיקוד העורף :**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או שהמבנה נמצא במרחק הליכה תקני ממקלט קיים (באישור פיקוד העורף).

5.6 **אישור שינויים בתכנית הבינוי :**

מוסדות הקיבוץ רשאים לאשר שינויים בכל מרכיב בתכנית הבינוי, בתנאי שהשינוי אינו עומד בסתירה לתב"ע שבתוקף החלה על שטח התכנית באישור הועדה המקומית.