

## קיבוץ שעלבים

### נספח הוראות בינוי

#### תכנית בינוי לאזור המגורים ע"פ תכנית גז/26/28 ו-גז/במ/14/28/א

1. ע"פ תמ"א 35 מס' יחידות הדיור המותרות הנו : 350 יח"ד.
2. מהות השינוי :
  - א. שינוי בחלוקת זכויות הבניה בין המגרשים : 18, 2, 5, 18, 20-24, 107, 111, 120, 122, 140, 165, 172, 174-175, 183, 184, 188, 195-197.
  - ב. שינוי בגבולות המגרש ותחום הבניה המותר במגרשים : 172, 192, 193, 195-197.
  - ג. שינוי בנספח ההוראות.
3. בפועל קיימות בקיבוץ שעלבים 185 יחידות דיור : 74 יח"ד השטח תכנית הבינוי, ו-115 יח"ד בשכונת ההרחבה המערבית.
4. ע"פ תכניות מאושרות גז/28/26, גז/במ/14/28/א', גז/במ/14/28, גז/במ/14/28, באזור המיועד למגורים ומבני ציבור תותר בניה לפי הללים הבאים :
  - א. שטח בניה מקסימלי : עבור מגורים ומוסדות ציבור הינו 15% משטח הקרקע (בהתאם להוראות תכנית מס' גז/במ/14/28).
  - ב. מספר קומות : עד 3 קומות.
  - ג. מרווחים בין הבניינים :  
מרווח צדדי בין בניינים- 6 מ'. מרווח חזיתי בין בניינים- 15 מ'.  
בבתים בעלי קו תחום בניה משותף (קו בניין אפס) תהיה חובת בניה בקיר משותף ולא תותר פתיחת פתחים על גבי הקיר המשותף.
  - ד. קווי הבנין- לפי המסומן בתכנית הבינוי וגוברים על ההוראות לעיל.
  - ה. סטייה ניכרת : לא ניתן לבקש הקלה על קו בניין הקטן מ-2.7 מ'.
5. תכנית זו אינה מאשררת בניה קיימת שאיננה בהיתר.
6. בנוסף על הוראות התב"ע יחולו על הבניה בתחום התכנית ההוראות הבאות :
  - א. חומרי גמר : גמר המבנים יהיה באבן ו/או טיח ו/או עץ ו/או חומר בגימור דמוי עץ ו/או דמוי אבן.
  - ב. גגות : תותר בניית גגות שטוחים או משופעים.
  - ג. גובה מבנה : גובה המבנה המקסימלי המותר, ממפלס הכניסה לבית, במבנה בעל גג שטוח 10.5 מ', במבנה בעל גג משופע 12 מ'.
  - ד. פתרונות תימוך : בכל תחום התכנית תותר בניית קירות תומכים, מסלעות ומדרונות משופעים. פתרון התימוך של מגרש המגורים יבצע בתחום קווי המגרש בלבד.
  - ה. גדרות : לא תותר בניית גדרות חדשות שבין מגרשים. במקרה של הפרשי גובה הדורשים גדרות בטיחות, יותרו גדרות בטיחות מחומר קל, כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

- ו. פרגולות: תותר הקמת פרגולות מעץ, בטון ומתכת. ניתן להקים פרגולות מחוץ לתחום הבניה אך לא לחרוג מקו המגרש, כנדרש בתקנות התכנון והבניה. פרגולות החורגות מתחום הבניה יהיו מחומרים קלים בלבד.
- ז. מחסן: תותר הקמת מחסן בתחום הבנייה בלבד. חומרי הגמר של המחסן ישולבו בחומרי הגמר של הבית.
- ח. חניה: החניה תהיה במקבצי חניה מרוכזים ולא בתחום המגרש.
- ט. ניקוז: תכנון הניקוז במגרש יבוצע כך שלפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם. לא תתאפשר הפניית הניקוז של מגרש מגורים אל מגרש מגורים אחר. כחלק מבקשה להיתר בניה יוצג פתרון הניקוז עבור מגרש המגורים.
- י. אשפה: פתרונות האשפה יהיו במתקנים מרוכזים לאצירת אשפה שימוקמו במרחב הציבורי ע"י הקיבוץ.
- יא. הקלות: ניתן ליהיה לבקש הקלות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- יב. מפלס הכניסה לבית (0.00): בבתים דו משפחתיים, המפלס יקבע בהתאם לבית הצמוד, לשיקול מהנדס הועדה מתן גמישות של עד 0.5 מ' בהתאם למגבלות שיוצגו בשטח.
- יג. הנחיות להוצאת היתר בנייה למבני ציבור: היתר בנייה למבנה במגרש המיועד לשימוש מבני ציבור יכלול את ההתייחסויות והנספחים הבאים:
- 1) ההצגת השימוש הציבורי המוצע במהות הבקשה.
  - 2) תכנית העמדה/תנוחה המציגה את המצב הקיים והעתידי המתוכנן של כלל המגרש הציבורי, שתכלול סימון עקרוני של הנושאים הבאים: סימון כל המבנים המותרים (הנוכחיים והעתידיים), גישות למגרש, פתרונות חניה ושבילים ציבוריים חוצים.
  - 3) תכנית פיתוח (על החלק המבוקש במגרש), שתכלול: מפלסי קרקע, פתרונות ניקוז, פתרונות החנייה, דרכי הגישה, שטחים מגוננים, פתרונות תימוך וגדרות בטיחות ופתרון לאצירת אשפה.
7. כל האמור לעיל תקף לגבי בניה חדשה ותוספות בניה חדשות למגורים ומוסדות ציבור.
8. להלן פירוט חלוקת זכויות הבניה:

יעוד	מס' מגרש	שימוש	שטח בניין במ"ר
ציבורי	1	בית כנסת	540
	2	מקווה נשים	130
	3	מרפאה	72
	4	מטבח/ח. אוכל	1460
	5	מרכול ומשרדים	337
	6	מרפאת שיניים	32
	7	בי"ס דביר	225
	8	בי"ס דביר	325
	9	גן ילדים	128
	10	גן ילדים	128
	11	גן ילדים	225
	12	גן ילדים	68
	13	מקווה גברים	110
	14	מחסן נשק	37

201	מחסן אספקה	15
56	סילו	16
63	מבנה חשמל	17
0	משרדי בקר- להריסה	18
25	חדר טרפו חדש	19
160	גן ילדים חדש	20
150	גן ילדים חדש	20א
160	גן ילדים חדש	21
0	סניף- להריסה	22
0	צריף- להריסה	23
0	חצרנות- להריסה	24
0	מבנה- להריסה	25
0	צריף- להריסה	26
115	מכורת הישיבה	27
0	חממה- להריסה	28
323	מיקלטים	29-33
205	מרפאה	165
5,275	סה"כ מבני ציבור במ"ר	

שטח מוצע לבניה במ"ר	שטח במ"ר	מס' מגרש	מגורים
160	449	102	
160	349	103	
160	433	104	
160	390	105	
160	420	106	
86	229	107	
160	449	108	
160	375	109	
160	404	110	
160	348	111	
160	408	112	
160	356	113	
160	375	114	
160	366	115	
160	444	117	
160	401	118	
160	442	119	
160	393	120	
160	419	121	
86	359	122	
160	385	123	
160	377	124	
160	432	125	
160	350	126	
160	438	127	

160	430	128
160	422	129
160	425	130
160	438	132
160	408	133
160	448	134
160	408	136
160	409	137
160	450	138
89	330	140
160	431	141
160	447	142
160	403	143
160	409	144
160	399	145
160	402	146
160	407	147
160	420	149
160	418	150
160	410	153
160	418	154
160	442	161
160	424	163
160	405	166
160	428	167
160	425	168
160	449	170
160	445	171
160	449	172
160	431	174
110	425	175
160	389	178
160	446	179
160	447	180
160	398	181
110	380	183
54	379	184
160	439	186
160	440	187
54	301	188
160	398	189
160	436	190
160	452	191
0	58	1003
10,349	סה"כ מגורים	

160	450	192	מגורים מיוחד
48	278	193	
160	519	194	
160	430	195	
110	320	196	
110	370	197	
748	סה"כ מגורים מיוחד		
16,372	סה"כ זכויות בניה בתכנית זו:		
109,140	שטח התכנית לפי תכנית מאושרת גז/26/28 במ"ר		
15%	סה"כ זכויות מאושרות לפי תב"ע גז/במ/14/28		
16,372	109,140*15%		
74	סה"כ יח"ד למגורים		