

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 615-0640342

110/03/15 - אזור תעשייה צומת שוקת - הרביע המזרחי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון, מיתר  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת מס' 110/03/15 "אזור תעשייה צומת שוקת", לרביע המזרחי - משתרעת על שטח של כ-1,730 דונם.  
ברביע המזרחי כוללת התכנית שטחים המיועדים לתעשייה, מסחר, ספורט ונופש, מלונאות ואכסון מלונאי, מבנים ומוסדות ציבור, יער, נחל, דרך מאושרת, דרך מוצעת, בית קברות, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית, שטח לטיפול נופי ומתקנים הנדסיים.  
התכנית מאפשרת בניה של שטחים לשימושי תעשייה, מסחר, מבני ציבור, נופש וספורט, מלונאות, מתקן הנדסי ותחנות השנאה, וכן שטחי שירות תואמים לכל שימוש.  
כמו-כן כוללת התכנית הוראות הנוגעות לשטחי יער, נחל, קרקע חקלאית, בית קברות ודרכים.  
התכנית כוללת הוראות מפורטות בנושאי סביבה.  
התכנית כוללת תנאים לפיתוח כלל שטח התכנית ותאי שטח בתוכה, וכן תנאים למתן היתרי בניה.  
בתחום התכנית קיימים מספר בעלי זכויות במקרקעין ובעבור זאת הוכנה טבלת איזון וכן הוכנה "טבלת איזון" של 4- הרביעים של תכנית המתאר 57/305/02/7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

110/03/15 - אזור תעשייה צומת שוקת - הרביע המזרחי

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 615-0640342

שטח התכנית 1.2  
4,148.650 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני שמעון, מיתר
	קואורדינאטה X	191700
	קואורדינאטה Y	579400

1.5.2 תיאור מקום התכנית המפורטת משתרעת ממזרח לצומת שוקת, מצפון-מזרח לדרך מס' 31 ומדרום-מזרח לדרך מס' 60, מדרום-מערב לישוב מיתר ומצפון-מערב לישוב חורה. את התכנית חוצה נחל חברון, ממזרח לדרך מס' 60.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:  
מיתר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100056	לא מוסדר	חלק		999
100217	לא מוסדר	חלק		999
400268	לא מוסדר	חלק		999
400517	לא מוסדר	חלק	999	
100012/1	מוסדר	חלק	3	2, 7
100056/7	מוסדר	חלק	1	
100056/8	מוסדר	חלק	1	
100056/10	מוסדר	חלק		1
100217/8	מוסדר	חלק		1
100218/1	מוסדר	חלק		30
100866	מוסדר	חלק	7, 9-13, 15-16	6, 8, 17
400016	מוסדר	חלק	3-4	1-2, 5, 9-10
400443	מוסדר	חלק	1	
400445	מוסדר	חלק	1	
400524	מוסדר	חלק		1
400525	מוסדר	חלק		1
400530	מוסדר	חלק		1
100012	לא מוסדר	כל הגוש	999	
100056/6	מוסדר	כל הגוש	1	
100056/9	מוסדר	כל הגוש	1	
400013	מוסדר	כל הגוש	1	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400444	מוסדר	כל הגוש	1	
400446	מוסדר	כל הגוש	1	
400447	מוסדר	כל הגוש	1	
400448	מוסדר	כל הגוש	1	
400450	מוסדר	כל הגוש	1	
400480	מוסדר	כל הגוש	1	
400481	מוסדר	כל הגוש	1	
400482	מוסדר	כל הגוש	1	
400483	מוסדר	כל הגוש	1	
400484	מוסדר	כל הגוש	1	
400485	מוסדר	כל הגוש	1	
400486	מוסדר	כל הגוש	1	

**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
264 /03 /11	54
57 /305 /02 /7	41 ,33 ,31 - 26 ,22 ,19 ,14 - 12 ,11 ,9 ,7 ,5 - 4 ,2
267 /03 /11 /ד	700
3 /101 /02 /31 /ד	901 ,852

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

נגב מזרחי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/21/2. הוראות תכנית תמא/31/א/21/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/31/א/21/2
08/11/2007	485	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/305/57 ממשיכות לחול.	שינוי	7/02/305/57
07/12/2014	1633	6933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11/03/264 ממשיכות לחול.	שינוי	11/03/264
21/07/2011	5671	6270	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/11/03/267. הוראות תכנית ד/11/03/267 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ד/11/03/267
16/09/2013	260	6662	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/31/02/101/3. הוראות תכנית ד/31/02/101/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ד/31/02/101/3

הערה לטבלה:

ותכנית 11/ני/100, כפיפות י.פ. 5744 מתאריך 27.11.07



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דוד גלור		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דוד גלור		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח (הוראות)	19: 21 15/08/2019	דוד גלור	15/08/2019	3		מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח נוף (חוברת)	14: 34 13/08/2019	ליאת כהן	04/08/2019	10		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף (תשריט)	19: 19 08/08/2019	ליאת כהן	29/07/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר (תשריט)	19: 12 06/08/2019	דוד גלור	07/08/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח לבית עלמין - פרוגרמה (חוברת)	19: 11 06/08/2019	דוד גלור	24/07/2018	3		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לבית עלמין (תשריט)	19: 11 06/08/2019	דוד גלור	18/02/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח שלבים (תשריט)	14: 36 13/08/2019	דוד גלור	13/08/2019	1	1: 2500	מחייב	הוראות פיתוח
לא	נספח תנועה - תשריט	19: 21 06/08/2019	שמואל שגל	29/07/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח עבודות עפר - תשריט	19: 24 06/08/2019	שמואל שגל	29/07/2019	1	1: 2500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	טבלת איזון לרביע 1 (טבלה)	19: 44 06/08/2019	אבי נחום	29/07/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון צל - צומת שוקת (חוברת)	19: 50 06/08/2019	אבי נחום	29/07/2019	24		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון צל - תכנית 57/305/02/7 (טבלה)	19: 46 06/08/2019	אבי נחום	29/07/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שומה לטבלת איזון רביע מזרחי (חוברת)	19: 48 06/08/2019	אבי נחום	29/07/2019	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 2 - אלבום תמונות (חוברת)	19: 55 06/08/2019	ניר מעוז	29/07/2019	19		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים (חוברת)	19: 59 06/08/2019	ניר מעוז	29/07/2019	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים (תשריט)	19: 57 06/08/2019	ניר מעוז	29/07/2019	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי (חוברת)	19: 19 06/08/2019	אליעזר במברגר	29/07/2019	26		מחייב	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז (תשריט)	19: 17 06/08/2019	אליעזר במברגר	29/07/2019	1	1: 2500	מחייב	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב (תשריט)	19: 42 06/08/2019	אריה שורץ	29/07/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב (חוברת)	19: 40 06/08/2019	אריה שורץ	29/07/2019	10		מנחה	ביוב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 26



**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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

**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	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				דלק, חברת הדלק הישראלית בע"מ	נתניה	גבורי ישראל ) (1	7	09-8638555	09-8638621	
חוכר				קניון שוקת בע"מ	להב	(2)		08-9910309	08-9910309	limor@shoket.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

(1) כתובת: ד.ג. הנגב.

(2) כתובת: ד.ג. הנגב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde.com
הידרולוג	יועץ	אליעזר במברגר	110541	הידרומודול -פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליאת כהן	19902935	ירון ארי אדריכלו נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6685300	08-6270140	liat@yaron- ari.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז		פרדס חנה- כרכור	באר שבע	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com
	שמאי	אבי נחום	475	אבי נחום שמאי מקרקעין	באר שבע	סולד הנריאטה	8 א	08-6288226	08-6288225	avi@avi475.c o.il
	מודד	אורי רונן	1493	קבוצת הלפרין-פלוס מדידות	ראשון לציון	(2)		03-9627082	03-9626874	bruria@hf- mapping.co.il
מתכנן תנועה	יועץ	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
	יועץ תשתיות	אריה שורץ	16098	אריה שורץ מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	

(1) כתובת: ת.ד. 559 באר שבע.

(2) כתובת: קבוצת הלפרין-פלוס מדידות נח מוזס 6 ראשון לציון.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מתאר מס' 57/305/02/7
טבלת איזון צל	טבלת איזון צל לתוכנית מתאר 57/305/02/7 צומת שוקת.
מגרשים שמורים	מגרשים אשר נשמרו בטבלאות האיזון לרביע המזרחי בתכנית זו, עבור איזון בין המתחמים בהתאם לטבלת איזון צל.
תקנות רישום	תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

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**

לאפשר את הקמת אזור תעשייה ברביע המזרחי של תכנית מתאר מס' 57/305/02/7 כאזור תעסוקה משותף לרשויות המקומיות מיתר, לקיה, חורה ובני שמעון הכולל פיתוח לתעשייה, מסחר, מלונאות, ספורט ונופש, מבני ציבור ועוד. התכנית כוללת הנחיות לאיחוד וחלוקת הזכויות ברביע המזרחי, תוך שמירה ועיגון האיזון בין הרביעים לפי התכנית הראשית ויצירת מנגנון להבטחה ושמירה על מגרשים עבור תכניות איחוד וחלוקה לכלל הרביעים בתכנית הראשית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעודי קרקע, שימושים, הוראות ושטחי הבניה בכל תא שטח.
2. קביעת הוראות בינוי בדבר קווי הבניה, גובה הבניה וכן מגבלות בניה.
3. קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה.
4. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים.
5. קביעת הוראות בדבר הזכויות ואופן חלוקתן במסגרת החלוקה החדשה.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת שלביות פיתוח.
8. קביעת הוראות ומנגנונים לעיגון ומימוש זכויות בטבלת הצל לאיזון בין מתחמי התכנון בהתאם להוראות התכנית הראשית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1 - 22
תעשייה	101 - 107, 109 - 112, 117 - 120, 123 - 212
מתקנים הנדסיים	501
מבנים ומוסדות ציבור	650
מלונאות (אכסון מלונאי)	861, 860
קרקע חקלאית	603 - 600
שטח ציבורי פתוח	705, 702 - 700
ספורט ונופש	850
יער	808 - 800
נחל/ תעלה/מאגר מים	511, 510
דרך מאושרת	408, 407, 405 - 400
דרך מוצעת	322 - 300
דרך ו/או טיפול נופי	83 - 80
בית קברות	900
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	יער	808
בלוק תחנת השנאה	קרקע חקלאית	603
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	83, 81
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903
גבול מגבלות בניה	יער	807, 805, 801, 800
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	510
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	603 - 600
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	83 - 80
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	405
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	310
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903
גבול מסדרון תשתיות עילי	יער	807, 801
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר	21
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	603 - 601
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מתחם	בית קברות	900
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	83 - 80
גבול מתחם	דרך מאושרת	408, 407, 405 - 400
גבול מתחם	דרך מוצעת	322 - 300
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903, 901
גבול מתחם	יער	808 - 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	650
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	861, 860
גבול מתחם	מסחר	22 - 1
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	501
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	511, 510
גבול מתחם	ספורט ונופש	850
גבול מתחם	קרקע חקלאית	603 - 600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	705, 702 - 700
גבול מתחם	תעשייה	101 - 107, 109 - 112, 117 - 120, 123 - 212
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	402
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	511, 510
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	408, 407
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	320, 319
דרך /מסילה לביטול	יער	800
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	83, 82
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 901
הנחיות מיוחדות	יער	800
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	402
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	305, 304
הנחיות מיוחדות ב	מסחר	22, 1
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה	123, 117, 109, 101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	404, 402
זיקת הנאה	דרך מוצעת	312 - 310, 306, 305
זיקת הנאה	מסחר	22, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 7 - 5 - 1
זיקת הנאה	תעשייה	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	407, 402, 401
מבנה להריסה	דרך מוצעת	322, 319, 301, 300
מבנה להריסה	יער	803, 800
מבנה להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	511
ציר	דרך מאושרת	400
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 901
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	83 - 80
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	405, 400
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	302
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 901
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	603 - 601
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	700
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	83
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	404, 403
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	318, 315 - 313, 307, 304
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903, 901
קו מים 4" ומעלה	יער	807, 805, 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	650
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	511
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	603, 602, 600
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	702
קו מים 4" ומעלה	תעשייה	120, 123, 124, 150 - 153, 160 - 206, 163
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	80 - 83
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400 - 405, 407, 408
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	300 - 322
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 903
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	800 - 808
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	650
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	860, 861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	1 - 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	510, 511
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	600 - 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	700 - 702, 705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	101 - 107, 109 - 112, 117 - 120, 123 - 212
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	82, 83
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	402 - 404, 408
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	303 - 305, 319, 320
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901 - 903
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	800 - 802, 806, 808
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	650
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	860, 861
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	1 - 14, 16, 22
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	510
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	850
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	602, 603
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	101 - 104, 109 - 112, 117 - 120, 123 - 125, 136, 137, 143 - 146, 150 - 207

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניני ציבור	248,000	5.99
אזור מסחרי	248,800	6.01
אזור משולב תעסוקה ותעשייה	430,400	10.39
אזור משולב תעשייה ומסחר	92,600	2.24
אזור ספורט ונופש	609,100	14.70
אזור רצועת נחל	154,600	3.73
בית קברות	7,700	0.19
דרך מוצעת	212,400	5.13
דרך קיימת	284,100	6.86
יער נטע אדם מוצע	277,400	6.70
יער נטע אדם קיים	48,200	1.16
מאגר מים	87,500	2.11
מרכז תחבורה	53,400	1.29
שטח חקלאי	850,000	20.52
שטח ציבורי פתוח	522,600	12.62
שרותי דרך קיימים	16,000	0.39
<b>סה"כ</b>	<b>4,142,800</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	19,310.75	0.47
דרך ו/או טיפול נופי	22,781.47	0.55
דרך מאושרת	123,919.7	2.99
דרך מוצעת	119,377.32	2.88
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,416,334.98	58.32
יער	302,219.02	7.29
מבנים ומוסדות ציבור	38,187.42	0.92
מלונאות (אכסון מלונאי)	23,834.88	0.58
מסחר	125,673.45	3.03
מתקנים הנדסיים	1,000	0.02
נחל/ תעלה/מאגר מים	92,594.04	2.23
ספורט ונופש	133,012.95	3.21
קרקע חקלאית	297,217.77	7.17
שטח ציבורי פתוח	25,259.07	0.61
תעשייה	402,849.95	9.72
<b>סה"כ</b>	<b>4,143,572.78</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. באזור 'מסחר' יותרו שימושי מסחר קמעונאי, כגון מרכולים, חנויות ביגוד, חנויות חשמל וכדומה, שירותים אישיים וביתיים כגון מספרה, מכון יופי, מכבסה, צילום וכדומה, שירותי פנאי ובידור, כגון בתי-קולנוע, אולפנים, מועדונים וכדומה, ובתי אוכל.</p> <p>כמו-כן יותרו בנקים, דואר, אולמות תצוגה, משרדים, אולמות כינוסים, בתי תוכנה, מכוני מחקר ופיתוח, שירותים רפואיים, מכונים לאימון גופני, מועדונים, מרכזי תקשורת, מתקני תערוכות וירידים, מוזיאונים, מרחבים מוגנים, שטחים לפיתוח לנוי ומשרדים עבור גוף מנהל לאזור. בנוסף יותרו שימושים התומכים במסחר כגון דרכים פנימיות, חניה תפעולית וחנית משתמשים בתחום המגרשים, מתקני אנרגיה ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. שימושים מותרים במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מרחבים מוגנים, שרותים לעובדים בבנין כגון מועדון ספורט, מלתחות וכדומה.</p> <p>ג. שימושים מותרים בקומת הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, אנטנות ומתקנים לאנרגיה מתחדשת.</p> <p>ד. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, גז וכיוצא"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>יותר איחוד תאי שטח ליצירת תאי שטח גדולים יותר, או חלוקת תאי שטח ליצירת תאי שטח קטנים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, יהיו קווי הבנין כמסומן בתשריט, למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים. במידה ויחולקו תאי השטח, יהיו קווי הבנין לאחר החלוקה כמסומן בתשריט, כולל קו הבנין הצדדי הנותר בעקבות החלוקה החדשה, אשר לא יפחת מ-5.0 מ'. שטח תא שטח מזערי לא יפחת מהמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המבנים יחופו בחומרים עמידים כגון אבן, מתכת, זכוכית וכדומה, וכן אלמנטים מתועשים, על-פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</li> <li>על תא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק בין מבנים לא יפחת מ-5 מ'.</li> <li>פריקת הסחורות, על-פי צורך, תעשה בעורף המגרש הפונה לאזור תעשייה.</li> <li>שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.</li> <li>בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכנית, לרבות צנרת מיזוג אוויר (למעט צמ"ג). הצנרת תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, לשביעות רצון הועדה המקומית.</li> <li>לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או לשצ"פ.</li> <li>מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח, בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר.</li> <li>תוגש תכנית גינון לחזיתות בתי העסק הפונות לדרכים.</li> <li>תותר הקמת גדרות. גדרות בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים ולדרכים, תבנה על-פי הנחיות העיצוב שיפורטו בתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 1, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>שלבי בניה ותוספות בניה:</li> </ol> <p>א. בתא שטח בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבנין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>



4.1	מסחר
	<p>ב. תוספת למבנה קיים תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, חומרי הגמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>11. בחזית תאי השטח ובשפ"פים ינטעו עצי צל, על-פי הנחיות המינהלת ולשביעות רצונה.</p> <p>12. בשטח למסחר יותר תא שטח אחד לשימוש גן אירועים ששטחו לא יעלה על 8 דונם. סך השטחים העיקריים לשימוש אולמות אירועים לא יעלה על 1,700 מ"ר ושטח שירות על-קרקעי 700 מ"ר.</p> <p>13. עיצוב וחומרי גמר של קירות תמך, גדרות, פרגולות, גגונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחייה יהיו בהתאם לנספח עיצוב כאמור בסעיף 6.1 ס"ק א.1.</p> <p>14. בחזיתות תאי שטח הפונות לדרכים ראשיות ובמיוחד חזיתות תאי שטח 9, 21, 20 תינתן תשומת לב מיוחדת לנראות כל חזיתות המגרש הפונות אל כביש 31 בהיבטים הבאים: הימנעות ככל הניתן משימושי חצר אחורית, שטחי אחסון, מגרשי חנייה, טיפול בהאחדת השילוט והגידור, והתאמה לבניינים שכנים מבחינת נפח, מרקם, וחומרי גמר.</p> <p>15. הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו, בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. הקמת מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על גגות ובשטחים מתאימים לכך, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו על-ידי מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח, ימוקמו על גגות המבנים לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או לתקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקרות בבנייני מסחר דרך שטח חנויות או שטח פרטי שבעלות גורם אחר. הצנרת הזו תעבור רק באזורים ציבוריים.</p> <p>ב. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים המסומנים להעתקה ביעוד מסחר בנספח עצים בוגרים, יועתקו ליעוד קרקע חקלאית וכן כאמור בסעיף 4.9.2 ס"ק ב'.</p>
ו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>בכל בנין בו יידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט ימוקם אך ורק במקומות שיועדו לכך על-פי תכנית ההגשה. במידה וקיים כבר שילוט בבנין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע עם השילוט הקיים.</p>
ז	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>רומי הפיתוח במגרשים הסמוכים לנחל יהיו מתואמים עם תכנית מפעל ניקוז נחל חברון. רום הפיתוח יהיה לפחות 4.5 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת, ורום הבינוי (0.00) לפחות 5.0 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת.</p>

4.1	מסחר
	בפינה הצפון-מזרחית של תא שטח מס' 650 לא יפחת מפלס הבינוי מ-357.90 מ' מעפ"ה, ובתא שטח מס' 1 לא יפחת מ-354.30 מ' מעפ"ה. מפלסי תאי השטח בין תאי שטח אלה יתוכננו בהתאם לגבהים כאמור.
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בחזית תאי השטח בהם מסומנת זכות למעבר לציבור תחויב בניה בקו בנין 0. שטח זה כולל שטח בקומת הקרקע ברוחב אשר לא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, אשר ישמש מעבר מקורה (סטיו) בחזית המבנה. מפלס שטח זה יותאם למפלס המדרכה בתחום הדרך.</p>
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח מס' 1, ו-22, הגובלים בתא שטח מס' 650 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור כמסומן בתשריט, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתית על תאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.2	תעשייה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. באזור 'תעשייה' תותר הקמת מפעלי תעשייה שאינם מטילים סיכון או מטרדים סביבתיים לענין חומרים מסוכנים אל מחוץ לגבולות המגרש, משרדים לשירות התעשייה, מתקנים טכניים נלווים בתוך שטח המפעל.</p> <p>יותר מרכזים לוגיסטיים, מבני אחסנה, מבני אריזה, בתי קרור (ללא שימוש באמוניה), אזורי תצוגה, ירידים ותערוכות, משרדים, בתי תוכנה, מוסכים לרכב, תחנות דלק (כאמור בתמ"א 18 על שינוייה) ומפעלי מחזור שאין להם פוטנציאל לזיהום סביבתי.</p> <p>מפעלי תעשייה יוכלו לכלול, בין היתר, מתקני אשפה והפרדתה, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, דרכים, שטחים לתמרון וחניה בתחום המגרשים, מרחבים מוגנים, שטחים לפיתוח לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים, גידור וגינות. יותר מתקנים ליצור אנרגיה סולרית ואנרגיה מרוח על גגות ובשטחים מתאימים לכך.</p> <p>ב. שימושים מותרים במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, אחסנה, ומרחבים מוגנים. שרותים לעובדים בבנין כגון מועדון ספורט, מלתחות וכדומה.</p> <p>ג. שימושים מותרים בקומת הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים לאנרגיה מתחדשת.</p> <p>ד. יותר חיבורם של מתקני אנרגיה מתחדשת לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד' 10/או תקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת.</p> <p>ה. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>יותר איחוד תאי שטח ליצירת תאי שטח גדולים יותר, או חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. במידה ויאוחדו מגרשים, יהיו קווי הבנין כמסומן בתשריט, למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים בו יבוטל קו הבנין הצדדי. במידה ותאי שטח יחולקו, יהיו קווי הבנין כמסומן בתשריט כולל קו הבנין הצדדי הנוצר בעקבות החלוקה החדשה, אשר לא יפחת מ-5 מ'. שטח תא שטח מזערי לא יפחת מהמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>

## 4.2

## תעשייה

1. המבנים, למעט מבני עזר וסככות, יחופו בחומרים עמידים כגון אבן, מתכת, זכוכית, וכדומה, וכן אלמנטים מתועשים, על-פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.
2. בכל תא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד, במרחק שלא יפחת מ-5 מ'.
3. חצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכנית, לרבות צנרת מיזוג אוויר (למעט צמ"ג). הצנרת תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
5. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על גגות ובשטחים מתאימים לכך שישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או לשצ"פ.
7. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח, בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר.
8. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח לתא שטח, תוגש תכנית גינון לחזיתות בתי עסק/מפעלים הפונות לדרכים.
9. מערכות סולריות, מערכות קרור ומיזוג אוויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו על-ידי מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
10. גדרות בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים ולדרכים, תבנה על-פי הנחיות העיצוב שיפורטו בתכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 6.1. ס"ק 1, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
11. לא יותר שימוש ברעפים או באסבסט-צמנט לסיכוך הגגות.
12. עיצוב וחומרי גמר של קירות תמך, גדרות, פרגולות, גגונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחיה יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת לאזור התעשייה כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 1.
13. בחזיתות תאי השטח ובשפ"פים ינטעו עצי צל על-פי הנחיות הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין ולשביעות רצונה.
14. שלבי בניה ותוספות בניה:

  - א. בתא שטח בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
  - ב. תוספת למבנה קיים תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, חומרי הגמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.

15. הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו, בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

## איכות הסביבה

ג

- א. על המפעלים לעמוד בהוראות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.3 להלן.
- ב. מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח, ימוקמו על גגות המבנים לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או לתקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת.
- ג. אחזקת אמוניה לצרכי קירור תותר לאחר שבוצע סקר סיכונים אשר הראה כי אינה מהווה סיכון סביבתי מחוץ לגדר המפעל.

## תשתיות

ד

- לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקרות או דרך שטח המבנים או בשטח פרטי שבעלות

4.2	תעשייה
	גורם אחר. צנרת זו תעבור רק באזורים ציבוריים.
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים המסומנים להעתקה ביעוד תעשייה בנספח עצים בוגרים, יועתקו ליעוד קרקע חקלאית וכן כאמור בסעיף 4.9.2 ס"ק ב'.</p>
ו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>בכל בנין בו יידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט ימוקם אך ורק במקומות שיועדו לכך על-פי תכנית ההגשה. במידה וקיים כבר שילוט בבנין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע עם השילוט הקיים.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח מס' 101, 109, 117 ו-123, הגובלים בתא שטח מס' 650 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור כמסומן בתשריט, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתית על תאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. באזור ספורט ונופש יותרו שימושי נופש ופנאי, מתקני ספורט, ושטחים פתוחים כמפורט להלן. תותר הקמת גנים ציבוריים, פארקים, טיילות, מתקני פיקניק ונופש פעיל, אצטדיונים, מתקני ספורט ושעשועים, בריכות שחיה ובריכות שעשועים, חוות רכיבה לסוסים, אמפיתיאטרון, אתר לפסטיבלים ולמופעים אור-קוליים, וכדומה.</p> <p>תותר הקמת שירותים ציבוריים, מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, גדרות, שטחים לפיתוח נוי ולמתקנים טכניים.</p> <p>ב. שימושים מותרים במרתפים: אחסנה, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים.</p> <p>ג. במתקני ספורט או נופש פעיל תותר הקמת שטחי מסחר תומך כגון בתי-אוכל, חנויות מזכרות או חנויות לצרכי ספורט, בשטח כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ד. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה. תותר הקמת גדרות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>תותר חלוקת תאי שטח, ובתנאי שהחלוקה המוצעת תואמת את תכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 6.3 ב'. קווי הבנין לתא שטח החדש יהיו 5 מ' מכל אחת מצלעות תאי השטח החדשים. שטח תא שטח מזערי לא יפחת מהמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. חזיתות המבנים, למעט מבני עזר וסככות, תצופנה בחומרים כגון טיח, אבן, מתכת, זכוכית, וכדומה, על-פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>2. לא תותר הקמת חצרות משק, מתקנים טכניים וכדומה, בחזית מבנה הפונה לאזורים המשמשים את ציבור המשתמשים בכלל, ולכיוון נחל חברון בפרט.</p> <p>3. ככלל, יושם דגש על הפניית חזיתות פעילות ופתוחות לכיוון שטחי חוף המשמשים את המבנה, ובפרט לכיוון נחל חברון.</p> <p>4. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח, בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>5. גדרות בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים ולדרכים, תיבנה על-פי הנחיות העיצוב שיפורטו בתכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 1, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.3	ספורט ונופש
	<p>6. על תא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק בין 2 מבנים לא יפחת מ-10 מ'.  7. עיצוב וחומרי גמר של קירות תמך, גדרות, פרגולות, גגונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחיה יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 1.  8. שלבי בניה ותוספות בניה:  א. בתא שטח בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבנין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  ב. תוספת למבנה קיים תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, חומרי הגמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.  9. בחזיתות תאי השטח ובשפ"פים ינטעו עצי צל על-פי הנחיות ההרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין ולשביעות רצונה.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b>  א. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח, ימוקמו על גגות המבנים לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או לתקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת.  ב. מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו על-ידי מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b>  רומי הפיתוח במגרשים הסמוכים לנחל יהיו מתואמים עם תכנית מפעל ניקוז נחל חברון. רום הפיתוח יהיה לפחות 4.5 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת, ורום הבינוי (0.00) יהיה לפחות 5.0 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b>  לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקררות או דרך שטח המבנים או בשטח פרטי שבבעלות גורם אחר. צנרת זו תעבור רק באזורים ציבוריים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. באזור למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת מבנים לשימושים הבאים: חינוך (ללא גני ילדים, מעונות, בתי ספר יסודיים), רווחה, תרבות ודת.  השימושים המתוארים לעיל יכול שיכללו אולמות התכנסות, משרדי רשות מקומית, מוסדות ממשלתיים, שירותי חרום והצלה, תחנת משטרה, מתנ"סים, בית-ספר תיכון/מכללה, מוזיאון, בית כנסת, ומסגד.  תותר הקמת מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, גידור, שטחים לפיתוח נוי ולמתקנים טכניים כגון תחנת השנאה.  ב. שימושים מותרים במרתפים: מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, חניה.  ג. לא ימוקם בית ספר תיכון או מכללה בשטח זה, אלא אם נשמרה רצועת הפרדה ברוחב שלא יפחת מ-30 מ' מגבול המגרש הקיצוני לתעשייה לגבול המגרש לבית ספר או מכללה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>איחוד וחלוקה</b>  תותר חלוקת תאי שטח, ובתנאי ששטח תא שטח מזערי לא יפחת מהמפורט בטבלה 5. קווי הבנין לתא שטח החדש יהיו 5 מ' מכל אחת מצלעות תאי השטח החדשים.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. חזיתות המבנים, למעט מבני עזר וסככות, תצופנה בחומרים כגון אבן, מתכת, זכוכית, וכדומה, על-פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>ב. על תא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק בין שני מבנים לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ג. עיצוב וחומרי גמר של קירות תמך, גדרות, פרגולות, גגונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחיה יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.1. ס"ק 1.</p> <p>ד. לא תותר הקמת חצרות משק, מתקנים טכניים וכדומה, בחזית מבנה הפונה לאזורים המשמשים את הציבור, ולכיוון נחל חברון בפרט.</p> <p>ה. ככלל, יושם דגש על הפניית חזיתות פעילות ופתוחות לכיוון שטחי חוף המשמשים את המבנה, ובפרט לכיוון נחל חברון.</p> <p>ו. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח, בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>ז. לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקרות או דרך שטח המבנים או בשטח פרטי שבבעלות גורם אחר.</p> <p>צנרת זו תעבור רק באזורים ציבוריים.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח, ימוקמו על גגות המבנים לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או לתקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת.</p> <p>ב. מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו על-ידי מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>רומי הפיתוח במגרשים הסמוכים לנחל יהיו מתואמים עם תכנית מפעל ניקוז נחל חברון. רום הפיתוח יהיה לפחות 4.5 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת, ורום הבינוי (0.00) יהיה לפחות 5.0 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת.</p> <p>בפינה הצפון מזרחית של תא שטח מס' 650 לא יפחת מפלס הבינוי מ-357.90 מ' מעפ"ה, ובתא שטח מס' 1 לא יפחת מ-354.30 מ' מעפ"ה. מפלסי תאי השטח בין תאי שטח אלה יתוכננו בהתאם לגבהים כאמור.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. תותר הקמת תחנת השנאה לחשמל, בכפוף להנחיות חברת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>תותר הקמת תחנות השנאה תת-קרקעיות לחשמל, בכפוף להנחיות חברת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו. לתחנת השנאה יערך תשריט חלוקה. גודל תא שטח לא יעלה על 75 מ"ר. קו בנין לכל כיוון לא יפחת מ-1 מ'. תותר הקמת תחנת השנאה כחלק ממבנה הציבור.</p>
4.5	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	בשטח הציבורי הפתוח תותר הקמה של שטחי גינון, ישיבה וצל, טיילת, הסדרת ניקוז, שטחי החדרה למי-תהום, שטחים לפיתוח נוי, ומערכות תשתית.
4.5.2	<b>הוראות</b>

<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> א. לכל תא שטח תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול, בין היתר, הנחיות בדבר עיצוב טופוגרפיה, גינון, שילוב עצים קיימים בתחומה, הצללה, התאמה לפיתוח שולי דרך לאורכה, הנחיות ניקוז וטיפול במי נגר וכדומה. ב. תאי שטח 702, 703 : יתוכנן גינן אינטנסיבי ופינות מרגוע מוצלות ומרוהטות.
<b>4.6</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> א. יותרו פיתוח והסדרת הנחל וגדותיו. בנוסף, יותרו סלילת שבילים לרבות שבילי אופניים, דרכי שירות ללא ריבוד אספלט, דרכים חוצות נחל בגשרים איריים, גשרים עיליים לרכב והולכי רגל, מתקני פיקניק ומשחק. כמו-כן תותר העברת קווי תשתית לרבות קו מים, קו ביוב, חשמל, תקשורת וכדומה. ב. בתאי שטח 510 או 900 (נ.צ. 191300/579900) קיים קידוח ניטור פעיל "באר שוקת 2/25".
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תוכנית הבינוי לשטחי נחל תתבסס על מפעל הניקוז 'נחל חברון' האמור להסדיר את הזרימה באפיק ללא הצפות. ב. העבודות בתחום הנחל יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
<b>4.7</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי לסוגיו, כאמור בתוספת הראשונה לחוק התו"ב. כמו-כן תותר העברת קווי תשתית.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. לא תותר כל בניה של מבנים, לרבות מבנים חקלאיים.
ב	<b>תשתיות</b> א. תותר הקמת תחנות השנאה תת-קרקעיות לחשמל בתחום קרקע חקלאית כמסומן בתשריט אך לא בתחום קווי בנין של דרך ארצית. ב. לתחנת השנאה בשטח קרקע חקלאית יערך תשריט חלוקה. גודל תא שטח לא יעלה על 75 מ"ר. קו בנין לכל כיוון לא יפחת מ-1 מ'.
ג	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> א. אל השטח המיועד לקרקע חקלאית תותר העתקת עצים מתחום תכנית זו אשר סומנו במסמכי התכנית כעצים להעתקה. ב. תא שטח 603 : 1. עצי הזית הקיימים בתא שטח זה ישומרו ויטופחו. 2. העתקת עצים בקרקע חקלאית תהיה כאמור בסעיף 4.9.2 ס"ק א' ו-ב'. 3. יינטע בעצי זית נוספים כהשלמה (במידת הצורך) למטעים הקיימים במרווחי שתילה 6/6 מ'. 4. לאורך חזית הבינוי לכביש מס' 31 ישולבו אלמנטים שימושיים של פיתוח כגון קירות ישיבה, משטחי אבן מאבן חאמי ומרבצי סלעים פיסוליים.

4.7	קרקע חקלאית
	<p>5. יתוכננו אזורי ישיבה עם גינון אינטנסיבי וריהוט גן לאורך חזית כביש מס' 6 לכיוון תאי שטח 861-ו-860 (מלונאות אכסון מלונאי).</p> <p>ג. ביתר תאי השטח ביעוד חקלאי:</p> <p>יינטעו מטעי עצי זית/עצי בוסתן. תינתן עדיפות לנטיעת השטחים הסמוכים לכביש מס' 1. השטח החקלאי ישמש כמקלט לעצי זית שיועתקו מתחומי התכנית בעדיפות שניה.</p>
4.8	יער
4.8.1	שימושים
	<p>א. בתחום יעוד יער תותר נטיעת עצים, שבילים, דרכי יער, חניונים, מצללות, מתקני ספורט ומשחקים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, חשמל, תקשורת, שילוט, פיסול וכדומה.</p> <p>ב. בחניוני יער תותר הקמת שירותים ציבוריים, מחסנים ומבנים הקשורים לניהול היער, כמו גם מקום תצפית ו/או אתרי הנצחה בהתאם להיתר בניה מכוח תכנית זו ועל סמך תכנית בינוי.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. יותרו טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, פיתוח שבילים ודרכי יער, פינות ישיבה ותשתיות הנדסיות.</p> <p>בשטח יער יותרו פעולות למניעת דלקות, לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה מפני שריפות ותחנות כיבוי, בכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ב. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות להלן טעונים תיאום עם קק"ל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, ורעיה.</p> <p>ג. תותר נטיעת עצים (מחטניים ורחבי עלים ושיחים) וכן עבודות הכנת השטח לרבות: חריש, תיחוח ידני ומכני, הכשרת השטח ועבודות שימור הקרקע. יותרו העבודות לתחזוקת היער, גיזום, דילול, כריתה וכד'.</p> <p>ד. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות ועם קק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית, שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.</p> <p>ה. רומי הפיתוח במגרשים הסמוכים לנחל יהיו מתואמים עם תכנית מפעל ניקוז נחל חברון. רום הפיתוח יהיה לפחות 4.5 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת, ורום הבינוי (0.00) לפחות 5.0 מ' מעל קרקעית הנחל המתוכננת.</p>
ב	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>השילוט ייעשה ממתכת ומאבן, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.</p>
ג	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. חניוני רכב יהיו קטנים, בריכוזים מירביים של 8 מקומות חניה, כשהמרחק המינימלי בין החניונים יהיה 100 מ'.</p> <p>פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.</p> <p>חומרי הגמר לשטחי החניה יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תיעשה בחומרים טבעיים כגון אבן ובולי עץ.</p> <p>תותר פריצת דרכים ושבילים כחלק מפתחת היער לקהל ומימשק הטיפול בו.</p>



4.8	<p><b>יער</b></p> <p>ב. לאורך כביש 60 יינטעו מטעי זיתים/עצי בוסתן שיישתלבו עם היעור בנחל חברון.</p>
4.9	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתא שטח 501 תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים.          ב. תותר הקמה של משאבות לכל הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל, ומתקנים הנדרשים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, דיזל גנרטור לחרום, מאצרה ומיכלי דלק, ומתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון תחנת השאיבה לרבות גדר, שערים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, תאורה, וכל הדרוש לתפעול תחנת שאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.          ג. תותר הקמת מתקנים פוטוולטאים ופסולת בהתאם לתמ"א 10 ולתמ"א 16.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. תחנת השאיבה תהיה במבנה תת-קרקעי, למעט מבנה הגנרטור. חלקו העל קרקעי של המבנה יצומצם ככל הניתן, וישולבו עבודות פיתוח קרקע אשר יקטינו את נוכחותו בנוף בכלל, ובתצפית מכיוון כביש 31 בפרט.          ב. היתר הבניה יכלול התיחסות מיוחדת לטיפול במבנה ובגדרות המבנה, ובאופן שילובם בנוף הסובב. המבנה יחופה באבן טבעית / טיח כורכרי בגוון חום בהיר הדומה לצבע הקרקע המקומית. חומרי החיפוי של המבנה ישולבו גם במערכת הגידור (בבסיס הקירות ובפינות). גדרות המתכת יהיו בגמר מגולוון ללא צבע.          ג. נטיעות וגינות - תא שטח 501 גובל בשטח חקלאי מדרום מערב. בשטח קיימים מטעי זיתים - המהווים חיץ נופי. העצים הקיימים מיועדים לשימור. נטיעות הזיתים יעובו באזורים פנויים על ידי עצי זית שיועתקו לשם משטח התכנית. סביב תא שטח 501 ישולבו גם עצי בוסתן גדולים יותר כדוגמת שקמים - לצורך הסתרה. בצד הצפוני הגובל באזור ספורט ונופש ניתן לשלב גינות אינטנסיבי לצורכי הסתרה שיכלול שיחים ומטפסים בכפוף לאחזקה גננית שוטפת. גובה הגדר ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח על-פי ההוראות המרחביות, הנחיות המנהלת והוראות הבטיחות התקפות בעת מתן היתר הבניה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המיועדים להעתקה על-פי תכנית זו יועתקו בתחילה לשטח הגובל בתא השטח המיועד למתקנים הנדסיים, כולל תא שטח 603, כך שיהוו חיץ לנראות המתקן.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>התחנה תוקם בכפוף להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.10	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.10.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים:          מתקני שאיבה ומתקנים לעצירה ולסינון של מי הנגר, ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, מעברים עיליים או תחתיים לכלי רכב וכלים חקלאיים, להולכי רגל, לבעלי חיים ו/או לתשתיות</p>

4.10	דרך מאושרת
	<p>הנדסיות, קווי תשתית, סוללות עפר, מיגונים אקוסטיים, מתקני תאורה, איתות, שילוט בקרה ותקשורת.</p> <p>ב. הוראות ס"ק א' לעיל לא יחולו בתחום הדרכים מס' 60 ומס' 31 ותחום מחלפי הדרכים שלאורך דרכים אלה. בתחום דרכים 60 ו-31 אשר הן דרכים ארציות חלות עליהן הוראות תמ"א 3, וההוראות בתחומן הן על-פי התכניות התקפות לדרכים אלה.</p> <p>ג. במקום המסומן בתשריט למיקום גשר יותר מעבר לדרכי שירות מתחתיו, כך שתתאפשר רציפות תנועה לאורך גדות הנחל.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' על-פי תכניות הנדסיות באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ה. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות, ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעברי מים, גשרים, מעברים תת-קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. בשטח התחום ביעוד זה תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה.</p> <p>ב. ינטעו ברחוב עצים נותני צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>ג. חצית נחל חברון על-ידי הכביש תתוכנן באמצעות גשר במפתח המקסימאלי האפשרי ובאופן שיאפשר מעבר בע"ח והולכי רגל לאורכו.</p> <p>ד. המדרכות ירוצפו במרצפות משתלבות עם שילוב פסי אבנים קטנות במרקם ובצבע שונה.</p> <p>ה. לאורך כל המדרכות ושבילי האופניים יינטעו עצי צל במרווחים של 8 מ'.</p> <p>ו. בפסים ירוקים לאורך המדרכות ובאיי תנועה יתוכנן גינון אינטנסיבי, יינטעו עצים ושיחים בשילוב משטחי אבן חאמי (ריפרפ).</p> <p>ז. ישולבו ספסלים וריהוט גן בקרבת האזור המסחרי.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>רוחב הדרך וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מגבלות בניה ופיתוח:</p> <p>1. שימושים:</p> <p>יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או שייקבעו בתכניות שתאושרנה על-פי כל דין וזאת לאחר קבלת עמדתם של משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל או עם מי שמונה על-ידם לשם כך.</p> <p>2. הוראות לתאי שטח 82, 603, 801</p> <p>א. בשטחים בהם מותרים שימושים חקלאיים יותרו מבנים חקלאיים לסוגיהם השונים אך מתן היתר או הרשאה להקמתם של מבנים אלה יעשה לאחר קבלת עמדתה של חברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ. מתן נגישות לשטחים ולמבנים חקלאיים קיימים מדרך 31 יהיה בתאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ב. תותר בשטח זה הקמתם של מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות המותרים על-פי תכנית מפורטת</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



4.10	דרך מאושרת
	<p>בתוקף, אך מתן היתר או הרשאה להקמתם של מתקנים הנדסיים אלו יעשה בתאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף 4.13.1 לעיל, מותר יהיה לחברת נתיבי ישראל לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן ובלבד שהעבודות תבוצענה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הסדרת ניקוז הדרך והנחלים.</li> <li>2. התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.</li> <li>3. הקמת תחנות רענון נהגים כולל כל הדרוש לצורך כך למעט שימושים מסחריים. תכנון וביצוע התחנות ילווה באמצעות אדריכל נוף ובתיאום עם קק"ל.</li> <li>4. טיפול ושיקום נופי כולל חרישת דרכים קיימות וביטולן.</li> <li>5. חייץ אקוסטי (סוללה או סוללה עם קיר בראשה או קיר אקוסטי).</li> </ol> <p>ד. שטחי הלימנים והיערות המוצעים בתחום מגבלות הבניה יישארו ביעודם. כל תכנון או ביצוע מתקנים נוספים בשטחי יער או תמ"א 22, מעבר לאמור בתכנית זו, יידרש תיאום עם קק"ל ופקיד היערות על-פי דין.</p> <p>ה. מתן היתר בניה ו/או אישור להתווית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתחום שטח זה יהיה בשים לב שלא תפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרויות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>3. הוראות לתאי שטח 83, 800, 510, 807</p> <p>א. בשטחים בהם מותרים שימושים חקלאיים יותר עיבוד חקלאי בלבד. מתן נגישות לשטחים חקלאיים קיימים מדרך 31 ו/או מדרך 60 יהיה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.</p> <p>ב. יותר בשטח זה הקמתם של מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות המותרים על-פי תכנית מפורטת מונה הדפסה 26</p> <p>בתוקף, אך מתן היתר או הרשאה להקמתם של מתקנים הנדסיים אלו יעשה בתאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף 4.13.3 לעיל, מותר יהיה לחברת נתיבי ישראל לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן ובלבד שהעבודות תבוצענה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הסדרת ניקוז הדרך והנחלים.</li> <li>2. התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.</li> <li>3. טיפול ושיקום נופי כולל חרישת דרכים קיימות וביטולן.</li> <li>4. חייץ אקוסטי (סוללה או סוללה עם קיר בראשה או קיר אקוסטי).</li> </ol> <p>ד. מתן היתר בניה ו/או אישור להתווית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתחום שטח זה יהיה בשים לב שלא תפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרויות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>ה. בתחום קו הבנין של התכנית, אסורה בניה, למעט מבני מחנה עבודה ואתרי התארגנות זמניים. דרכי גישה ומעברי עדרים יהיו רק במעברים מוסדרים.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים:</p> <p>מתקני שאיבה ומתקנים לעצירה ולסינון של מי הנגר, ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות,</p>

4.11	דרך מוצעת
	<p>מעברים עיליים או תחתיים לכלי רכב וכלים חקלאיים, להולכי רגל, לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות, קווי תשתית, סוללות עפר, מיגונים אקוסטיים, מתקני תאורה, איתות, שילוט בקרה ותקשורת.</p> <p>ב. הוראות ס"ק א' לעיל לא יחולו בתחום הדרכים מס' 60 ומס' 31 ותחום מחלפי הדרכים שלאורך דרכים אלה. בתחום דרכים 60 ו-31 אשר הן דרכים ארציות חלות עליהן הוראות תמ"א 3, וההוראות בתחומן הן על-פי התכניות התקפות לדרכים אלה.</p> <p>ג. במקום המסומן בתשריט למיקום גשר יותר מעבר לדרכי שירות מתחתיו, כך שתתאפשר רציפות תנועה לאורך גדות הנחל.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' על-פי תכניות הנדסיות באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ה. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות, ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, גשרים, מעברים תת-קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. בשטח התחום ביעוד זה תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה.</p> <p>ב. ינטעו ברחוב עצים נותני צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>ג. חצית נחל חברון על-ידי הכביש תתוכנן באמצעות גשר במפתח המקסימאלי האפשרי ובאופן שיאפשר מעבר בע"ח והולכי רגל לאורכו.</p> <p>ד. המדרכות ירוצפו במרצפות משתלבות עם שילוב פסי אבנים קטנות במרקם ובצבע שונה.</p> <p>ה. לאורך כל המדרכות ושבילי האופניים יינטעו עצי צל במרווחים של 8 מ'.</p> <p>ו. בפסים ירוקים לאורך המדרכות ובאיי תנועה יתוכנן גינות אינטנסיבי, יינטעו עצים ושיחים בשילוב משטחי אבן חאמי (ריפרפ).</p> <p>ז. ישולבו ספסלים וריהוט גן בקרבת האזור המסחרי.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>רוחב הדרך וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.12	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.12.1	שימושים
	<p>א. אמצעי אכסון עממיים, בצפיפות נמוכה ובבינוי נמוך.</p> <p>ב. יחידות אירוח, שטחים ציבוריים ושירותיים, יעודים מיוחדים כגון מרכז כנסים, שטחי ספורט ונופש, וכן שטחי מסחר תיירותי אשר לא יעלה על האמור בטבלה 5 (הערה 8).</p> <p>ג. בחלוקת יחידות האכסון לסוגיהן תותרנה יחידות זוגיות וסוויטות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>ד. חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לשימוש האכסון המלונאי.</p> <p>ה. שימושים מותרים למרתפים: מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, חניה.</p> <p>ו. תותר הקמת תחנת השנאה תת-קרקעית לחשמל, או תחנה על קרקעית משולבת במבנה, בכפוף להנחיות חברת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו. לתחנת השנאה יערך תשריט חלוקה. גודל תא שטח לא יעלה על 75 מ"ר. קו בנין לכל כיוון לא יפחת מ-1 מ'.</p>

4.12	מלונאות (אכסון מלונאי)
	ז. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה. תותר הקמת גדרות.
4.12.2	הוראות
א	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>תותר חלוקה למספר מגרשים, ובתנאי ששטח תא שטח מזערי לא יפחת מהמפורט בטבלה 5. קווי הבנין בגבול המשותף לתאי השטח החדשים יהיו 5 מ'. כמו-כן תובטח גישה מיעוד דרך לכל תא שטח לאחר החלוקה החדשה.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. בכלל תאי השטח המיועדים לאיכסון מלונאי יותרו 100 יחידות אירוח לכל היותר, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>ג. האכסון המלונאי בכל תא שטח יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ד. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי המשתלב באופי המקום.</p> <p>ה. על תא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק בין מבנים לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>ו. לא תותר הקמת חצרות משק, מתקנים טכניים וכדומה, בחזית מבנה הפונה לאזורים המשמשים את ציבור המשתמשים בכלל, ולכיוון נחל חברון בפרט. ככלל, יושם דגש על חזיתות פעילות ופתוחות לכיוון שטחי חוץ המשמשים את המבנה.</p> <p>ז. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח, בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>ח. בחזיתות תאי השטח ובשפ"פים יינטעו עצי צל על-פי הנחיות הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדן, ולשביעות רצונה.</p> <p>ט. חזיתות המבנים, למעט מבני עזר וסככות, תצופנה בחומרים כגון טיח, אבן, מתכת, זכוכית, וכדומה, על-פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו.</p> <p>י. לא תותר הקמת חצרות משק, מתקנים טכניים וכדומה, בחזית מבנה הפונה לאזורים המשמשים את ציבור המשתמשים בכלל, ולכיוון נחל חברון בפרט.</p> <p>יא. גדרות בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים ולדרכים, תיבנה על-פי הנחיות העיצוב שיפורטו בתכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 6.1.1, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב וחומרי גמר של קירות תמך, גדרות, פרגולות, גוונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחיה יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.1.1.</p> <p>יב. שלבי בניה ותוספות בניה:</p> <p>1. בתא שטח בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבנין.</p> <p>תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2. תוספת למבנה קיים תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, חומרי הגמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח, ימוקמו על גגות המבנים לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או לתקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת.</p>

<b>4.13</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתחום בית הקברות תותר קבורה עבור הקהילה הבדואית.</p> <p>ב. קבורה, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, סככת הספדים, שירותים ציבוריים, מחסנים, שירותי אחזקה.</p> <p>ג. שבילים, רחבות, דרכים לרכב תפעולי.</p> <p>ד. תאורה, ספסלים, מתקנים למי-שתיה ונטילת ידיים, סככות צל, גינון, נטיעות</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות על- ותת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכדומה.</p> <p>ו. עבודות ניקוז ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי-נגר.</p> <p>ז. בתאי שטח 510 או 900 (נ.צ. 191300/579900) קיים קידוח ניטור פעיל "באר שוקת 2/25".</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. סביב בית הקברות תשמר רצועה לפיתוח נופי לצורך נטיעות שלא תפחת ברוחבה מ-5 מ', ותהווה חיץ בין בית הקברות לשטחים הסובבים.</p> <p>ב. זמן משוער למימוש מלאי הקבורה בבית הקברות הינו כ-20 שנים, כמפורט בנספח פרוגרמה לבית העלמין.</p> <p>ג. מערכת הניקוז בשטח בית הקברות וסידורי הפניית הנגר אל מערכת הניקוז יבטיחו שמפלט מי התהום יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לקבורה, על-מנת להבטיח מניעת זיהום מי תהום.</p>
<b>4.14</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגבלות בניה ופיתוח :</p> <p>יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או שייקבעו בתכניות שתאושרנה על-פי כל דין וזאת לאחר קבלת עמדתם של משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל או עם מי שמונה על-ידם לשם כך.</p>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.15</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים, הוראות ומגבלות יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מתאר מס' 57/305/02/7 צומת שוקת.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. השטח המסומן תחת ראסטר הנחיות מיוחדות בתחום יעוד על-פי תכנית מאושרת הינו שטח הכפוף לטבלת איזון צל.</p> <p>ב. הוראות הבינוי ו/או הפיתוח יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 57/305/02/7, לרבות הוראות בדבר יעודי קרקע, איחוד וחלוקה, הוראות בדבר ביצוע מטלות תחבורתיות, חובת הכנה של תכניות עיצוב אדריכלי, תכניות בינוי ופיתוח, שלביות והפקעות לצרכי ציבור.</p>

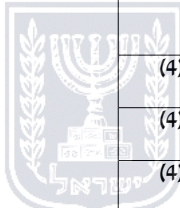


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	1	2	12		50	180	226260	(3) 80		(2) 50	(1) 50	2850		22 - 1	מסחר		
(4)	(4)	(4)	1	2	12		50	190	765510	(3) 80		(5) 30	80%	2330		,107 - 101 ,112 - 109 ,120 - 117 212 - 123	תעשייה		
(4)	(4)	(4)	1	1	20		20	27.5	(6) 36575	(3) 7.5		(2) 5	15%	5000		850	ספורט ונופש		
(4)	(4)	(4)	1	2	8		50	140	53480	(3) 70		(2) 20	50%	1000		650	מבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	1	2	8	(8) 100	60	50	(7) 11900	(3) 25		(2) 5	20%	5000		861 ,860	מלונאות (אכסון מלונאי)		
(4)	(4)	(4)		1	4	100	5	5	965	%		(2) 1	4%	19000		900	בית קברות		
(4)	(4)	(4)	1	1	3.5			20	200	%	10%	%	10%	1000	תחנת שאיבה לביוב	501	מתקנים הנדסיים		
(4)	(4)	(4)		1	4				(10) 550	%	%	%	(9)	300		,806 - 800 808	יער		
(4)	(4)	(4)		1	3				(12) 50	%	%	%	(11)	8800		603 - 600	קרקע חקלאית		
(4)	(4)	(4)		1	4			2	500	%	%	%	2%	1100		,702 - 700 705	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
(4)		22 - 1	מסחר
(4)		212 - 123 ,120 - 117 ,112 - 109 ,107 - 101	תעשיה
(4)		850	ספורט ונופש
(4)		650	מבנים ומוסדות ציבור
(4)		861 ,860	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)		900	בית קברות
(4)	תחנת שאיבה לביוב	501	מתקנים הנדסיים
(4)		808 ,806 - 800	יער
(4)		603 - 600	קרקע חקלאית
(4)		705 ,702 - 700	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה. ב. לענין שטח תאי שטח בכל יעוד ראו נספח טבלת תאי שטח מחייב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ביעוד למסחר יותר תא שטח אחד בלבד לשימוש גן אירועים ששטחו לא יעלה על 8 דונם. סך השטחים העיקריים לשימוש עבור אולם אירועים לא יעלה על 1,700 מ"ר ושטח שירות על-קרקעי 700 מ"ר.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות על-קרקעיים יכללו שטחים המשמשים לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, ומעברים ציבוריים.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות תת-קרקעיים יכללו שטחים המשמשים לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות..
- כמסומן בתשריט.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות על-קרקעיים יכללו שטחים המשמשים לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, ומעברים ציבוריים.
- מתוך סך שטחי הבניה המותרים ביעוד 'ספורט ונופש', ניתן יהיה להתיר עד 400 מ"ר למסחר ומ-200 מ"ר לבתי אוכל (שטח עיקרי ושירות).
- שטחי מסחר תיירותי בתחום אכסון מלונאי לא יעלו על 500 מ"ר (ראו סעיף 4.11.1 ב').
- 100 יח"ד / חדרים.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח בניה כולל לשטח יעוד 'יער' לא יעלה על 50 מ"ר (התואם את היקפי הבניה המותרים בתמ"א 4/22), והוא יהיה עבור שימושים כגון מבני שירותים, מרכז מידע וכדומה. בנוסף תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. גובה מצללה לא יעלה על 4 מ'.



(10) שטח בניה כולל לשטח יעוד ייער' לא יעלה על 50 מ"ר (התואם את היקפי הבניה המותרים בתמ"א 4/22), והוא יהיה עבור שימושים כגון מבני שירותים, מרכז מידע וכדומה. בנוסף תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. גובה מצללה לא יעלה על 4 מ'.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השטח הכולל של תחנות השנאה בשטחים המיועדים ליעוד 'קרקע חקלאית' לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תחנת השנאה לא יעלה על 3 מ'. כמו-כן תותר הקמת מצללות כמשמעותן על-פי חוק התכנון והבניה.

(12) השטח הכולל של תחנות השנאה בשטחים המיועדים ליעוד 'קרקע חקלאית' לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תחנת השנאה לא יעלה על 3 מ'. כמו-כן תותר הקמת מצללות כמשמעותן על-פי חוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. תכנית פיתוח:

א. היתרי בניה יינתנו רק לאחר אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח לכל המתחם בהתאם לתנאי השטח ולנספח הנוף.

תכנית הפיתוח תכלול בין היתר קביעת מפלסי הקרקע לתאי שטח, מיקום, גובה ומאפייני קירות תמך, הנחיות לפיתוח הרחובות כולל חתכים אופייניים כולל שבילי אופניים, חומרי גמר, נטיעת עצים, תאורת רחוב וכדומה, והנחיות לפיתוח הגדר הקדמית של המגרשים, כולל מיקום כניסות לרכב והולכי רגל, שערים, שילוב תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל, גז תוך שמירה על מגבלות בטיחות, אשפה, פילרים וכדומה, והתחברות למערכות קיימות.

תכנית הפיתוח תכלול גם נספח עיצוב הכולל הוראות פיתוח למגרשים ובהן הנחיות לעיצוב וחומרי גמר של קירות תמך בתחום המגרש, גדרות, פרגולות, גגונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחיה כדוגמת המצורפים בנספח הנוף.

תכנית הפיתוח תכלול התיחסות לאמור בנספח עצים בוגרים.

ב. תכנית הפיתוח תתוכנן בהתאם לנספח ניקוז וניהול נגר עילי מחייב.

ג. תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, את מיקומו החדש של קו המים "כרמים מיתר 16", על-פי צורך.

ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית עבור נטיעת עצים בוגרים בתיאום ואישור הרשות המקומית. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

2. תנאים למתן היתר לתכנית הפיתוח:

א. תנאי למתן היתר בניה לתכנית הפיתוח למתחם יהיה אישור רשות הניקוז.

ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון להנחת תשתיות ופיתוח השטח יהיה העתקת קו מים שפירים "כרמים מיתר 16", תוך תיאום עם רשות המים וחברת 'מקורות'.

ג. תנאי למתן היתר בניה לתכנית פיתוח למתחם יהיה הצגת קישוריות של שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל עם תכניות הפיתוח של נחל חברון, בתיאום עם רשות הניקוז.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצי צל בתחום התכנית כאמור בסעיף 6.11.

ה. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתכנית "להריסה".

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח יהיה הצגת והבטחת שימוש ב-20% לפחות מחומרי המילוי כחומר בניה ממוחזר בתחום התכנית לרבות עבור תשתיות, כבישים, מצעים למדרכות, שבילי טיול וכד'.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח יהיה התחברות למט"ש שוקת לאחר סיום פעולות ההרחבה והשדרוג במט"ש.

ח. תנאי למתן היתר בניה לתכנית פיתוח למתחם יהיה הסדרת כניסה אחת לפחות למתחם על-פי תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל גבהים, תאורה וניקוז) בתיאום עם נת"י.

ט. תנאי למתן היתר בניה לתכנית פיתוח למתחם יהיה אישור רשות תמרוך.

י. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתית בשטח התכנית יהיה עריכת סקר תגובת אתר כללי על כל שטח התכנית.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

יא. לא ינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום מסדרון/מעבר תשתיות על-קרקעיות, אלא רק בהתייעצות עם חברת החשמל.

יב. היתרי בניה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות הנחת תשתית הגז הטבעי.

יג. תכניות הסדרי תנועה בהתחברויות לכביש נתיבי ישראל יהיו באישור חברת נתיבי ישראל.

יד. הוצאת היתרים תהיה כפופה לקיומה של מנהלת, בהתאם לסעיף 6.16.

טו. תנאי להיתר בניה במגרשים שמורים, יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לרביע עבורם נשמרו המגרשים והשלמת הרישום בהתאם לתכנית.

טז. תנאי להיתר בניה ברביע המזרחי, יהיה רישום הערות בתאם להוראות תכנית זו והבטחת רישום תכנית האיחוד וחלוקה.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להיתר בניה בתא שטח :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח שתוגש בקני"מ 1:250, אשר תכלול, בין היתר, פירוט חומרי גמר, מפלסי קרקע סופיים, מיקום כניסות ויציאות רכב והולכי רגל, שטחי פריקה וטעינה, חניה, פתרונות ניקוז וחלחול מי-נגר, פיתוח נופי, נטיעות וגינון, הנחיות לעצי צל, חניה ירוקה, מתקנים טכניים כגון גומחות לחיבורי תשתיות וכו', שילוט ותאורת חוץ, עיצוב הגדרות לכיוון החזית הקדמית והחזיתות האחרות, מתקנים להפרדה במקור וכל מידע נחוץ לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הכל בהתאם לפרטי הפיתוח ולתכנון שאושרו בהיתר עבור תכנית פיתוח כוללת למתחם.

הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר, כולל פרוט אופייני של קטעי חזית בקני"מ 1:20, פירוט הממתקנים וחומרי הגמר של גגות המבנה, הסתרת צנרת, מערכות טכניות בתעלות או פירים וכדומה, הכל על-פי הנחיות ובאישור הועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח שביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר, תעשייה, מלונאות ואכסון מלונאי, ושצ"פ, יהיה נטיעת עצי צל, כאמור בסעיף 6.11.

תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעשייה, מלונאות ואכסון מלונאי, שביל, מסחר, ושצ"פ, הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם הרשות המקומית. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח יהיה הצגת תכנון לחניה ירוקה כך שתכלול נטיעת עצים, שתילת צמחיה והשקיה בין היתר במי נגר, לרבות הצגת מפרטים, באישור היחידה הסביבתית.

ד. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח הכלולים בתחום אתר עתיקות תהיה התייעצות עם רשות העתיקות.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה על-ידי רשות התמרון המוסמכת.

ו. תנאי למתן היתר בניה לענין שימור/העתקה/כריתה של עצים בוגרים יהיה כאמור בסעיף 6.13.

ז. תנאי להיתר בניה בענין שלבי בניה ותוספות בניה יהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק 10, בסעיף 4.2.2 ס"ק 14, ובסעיף 4.3.2 ס"ק 8.

ח. תנאי להיתר בניה יהיה חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר למינהלת האזור.

ט. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- י. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינני פסולת יבשה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין התואם לכמות שהוערכה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה למתקנים פולטי קרינה יהיה הכנת דו"ח הערכת סיכונים שיוגש לבחינתו של המשרד להגנת הסביבה.
- יב. שימושים שיש בהם פוטנציאל לגרימת מפגע רעש יותנו בהכנת דו"ח אקוסטי בתיאום עם היחידה הסביבתית או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות בנושאים הסביבתיים אשר יוקם כדין.
- יג. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום, רעש, זיהום אויר וכדומה הנו קבלת חו"ד והנחיות של יועץ סביבתי מטעם הועדה המקומית או מנהלת אזור התעשייה לעמידה בתנאים סביבתיים ולנקיטת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- יד. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית עבור נטיעת עצים בוגרים בתיאום ואישור הרשות המקומית. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.
- טו. תנאי להיתר בניה לדרך מס' 3, יהיה טיפול בעצים בוגרים בתחומה כאמור בסעיף 6.10.4.

2. תשתיות :

- א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עוברים קווי מים של 'מקורות' יהיה תיאום עם חברת 'מקורות'.
- ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- ג. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים למתן היתרי בניה ביעודי קרקע:
  - א. תעשייה ומסחר
  1. תנאי למתן היתרי בניה באזורי תעשייה ומסחר, יהיה מתן פתרונות לטיפול בפליטת ריחות, כאמור בסעיף 6.3.5, על-פי צורך.
  2. תוגש תכנית גינון לחזיתות בתי העסק והמפעלים הפונות לדרכים.

ב. ספורט ונופש

1. תנאי למתן היתר בניה באזור "ספורט ונופש" יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח איזור ספורט ונופש על-ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול, בין היתר, חלוקת השטח למתחמים על-פי השימושים המיועדים בכל מתחם, טופוגרפיה במצבה המוצע, מערכת הדרכים לרכב והשבילים לרוכבי אופניים ולהולכי-רגל, מיקום המבנים, מפלסי המבנים וגובהם, כניסות למבנים, שטחי חניה, חצרות תפעול וכדומה. תכנית הפיתוח תבטיח את נגישות הציבור לבנינים ולמתקנים הכלולים בה, בכל מגרש ומגרש, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושים העלולים לגרום לרעש בלתי סביר יהיה אישור מסמך סביבתי כאמור בסעיף 6.7 ס"ק ג'.

ג. יער

1. תנאי למתן היתר בניה לשירותים בתחום היער יהיה התייעצות עם משרד הבריאות.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח ביעוד "יער" יהיה התייעצות עם הקק"ל לענין תכנית הבינוי

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

שתכלול בתחומה גם את שטחי הנחל הגובלים. כל פעולה או שימוש ביער יתואמו עם הקק"ל.

ד. נחל

1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 510 או 900 (נ.צ. 191300/579900) בו קיים קידוח ניטור פעיל "באר שוקת 2/25", יהיה תיאום עם רשות המים.
2. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח בתחום רצועת ההשפעה של נחל חברון יתן רק לאחר ביצוע מפעל הניקוז 'נחל חברון' האמור להסדיר את הזרימה באפיק ללא הצפות.

ה. מתקנים הנדסיים

תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים בתא שטח מס' 501, יהיה אישור משרד הבריאות והתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. דרכים:

1. תנאי למתן היתר בניה לדרך מס' 2 יהיה תיאום תכנון חציית הנחל עם רט"ג.
2. תנאי למתן היתר בניה לדרך מס' 2 יהיה תכנון ירידה לתוואי נחל חברון.
3. אישור נת"י לתכניות הסדרי תנועה בכל הקשור לדרכים ארציות.
4. תנאי למתן היתר בניה לדרכים מס' 2 ו-3, החופפות עם שטחי יער יהיה התייעצות עם הקרן הקיימת לישראל.
5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 21 ביעוד מסחר יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל.

ז. בית קברות

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום בית הקברות יהיה הבטחת ניקוז שטח בית הקברות, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 510 או 900 (נ.צ. 191300/579900) בו קיים קידוח ניטור פעיל "באר שוקת 2/25", יהיה תיאום עם רשות המים.

ח. מבנים ומוסדות ציבור




תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 650 יהיה סימון מעבר בין תא שטח מס' 304 לתא שטח מס' 802. על שטח המעבר תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

ט. מלונאות /אכסון מלונאי

1. היתר בניה בתחום יעוד מלונאות ואכסון מלונאי יכלול פירוט שלביות הפיתוח, בחלוקת זכויות הבניה לתא שטח 860 ו-861.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת נגישות לתאי השטח ובתוכם, כאמור בתקנות שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות לשירות) תשע"ג 2013.

2. תנאים להיתר על-פי שלביות הפיתוח:

- א. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח שלב א' יהיה הסדרת כביש כיסה למתחם על-ידי חיבור כביש מספר 1 עם כביש ארצי מספר 31 באמצעות מפרידן.
- ב. לאחר מימוש 126,760 מ"ר שטחי בניה עיקריים משלב א', המשך הבניה בתכנית יהיה מותנה בשדרוג כביש מספר 60 לכביש דו-מסלולי דו-נתיבי, הקמת המפרידן על כביש 60 וחיבורו לכביש מספר 2.

	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>3. מבנים להריסה :</p> <p>המבנים המסומנים בצהוב בתחום תאי שטח 300, 301, 319, 322, 401, 407, 511, 800 ו-803 הינם מבנים המיועדים להריסה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>א. השטחים המסומנים בתשריט התכנית בקו כחול כהה הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי 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>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. התרת שימושים אשר הפעילות הצפויה בהם עלולה לגרום לסיכון, למטרד או למפגע לסביבה, תתאפשר על-פי חוות-דעת היחידה הסביבתית או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדן וח"ד המשרד להגנת הסביבה, ובכפוף לקבוע בסעיף 6.5 ד' להלן.</p> <p>ב. כל מפעל (ביעוד תעשייה) המבקש להתקבל לאזור התעשייה עוד טרם הבקשה להיתר, יידרש במילוי שאלון איפיון מפעל ושאלון סביבתי לעמידה בתנאים סביבתיים והטמעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, יעשה בתיאום עם יועץ סביבתי מטעם המנהלת או עם היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה. על פי השאלון תיקבע, בין היתר, אפשרות הכניסה לאזור.</p> <p>ג. המפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעשייה יחויבו, ככל ויידרש בהתאם לשאלון איפיון שלעיל, בהצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי חוות דעת גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדן, בה יהיו שותפים, בין השאר, נציגי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. לבקשה להיתר ביעוד ל"תעשייה" יצורפו על-פי דרישת היחידה הסביבתית או בעל סמכות בנושאים אלו מטעם הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדן, מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: פסולת, זיהום אוויר, ריחות, רעש, חומרים מסוכנים, איחסון, שפכים, ניקוז, ותשתיות, כולם או מקצתם לפי הצורך.</p> <p>ה. יש לפרט את כל המתקנים פולטי הקרינה, מיקומם, הערכות קרינה (הערכת סיכונים) בעת הגשת תוכנית פיתוח ו/או בקשה להיתר בנייה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>1. סילוק שפכים והשבת קולחים לצורכי השקיה :</p> <p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה כמוגדר ב"חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב, 1981)", בכפוף לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים,</p>	<p><b>6.6</b></p>

ולפי דרישת הרשויות.

ב. כמות השפכים ואופן הזרמתם יתאימו למערכת האיסוף וההובלה באזור, ולקיבולת מתקני הטיהור מבחינת ספיקות ממוצעות וספיקות שיא, שנתיות, יומיות ושעתיות. במידה ויידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, יהיה על המפעל להכין סקר שפכים ולהגיש את תוצאותיו, ובמידת הצורך להכין על פיו תכנית לקדם-טיפול, אשר תהיה טעונה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. התכנית תכלול אמצעי ניטור ומדידה רציפים ותיעוד התוצאות.

ג. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים במקור את איכות השפכים הנדרשת, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור אל המערכת המרכזית. סילוק תימלחות לרבות ממתקני ריכוך וטיפול במים יעשה בהתאם להנחיות ואישור היחידה הסביבתית או בעל סמכות בנושאים אלו מטעם הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין.

ד. תבוצע הפרדה של שמנים ושומנים ואלו יסולקו לאתר מורשה על-פי כל דין בהתיעצות עם המשרד להגנת הסביבה. כל האמור לעיל ייעשה תוך הפרדה ממערכות ניקוז ותיעול ותוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ו/או נוזלים אל הקרקע, אל מערכות ניקוז טבעיות, או אל מי התהום.

ה. איכות הקולחים לצורכי השקיית שצ"פ תהיה חייבת לעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על ידי משרד הבריאות. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן ישולטו השטחים המושקים בקולחים בשילוט אזהרה בעברית ובערבית. הקמת מערכת ההשבה תחויב באישור משרד הבריאות.

2. מערכת איסוף פסולת:

א. הפסולת ברת המחזור תופרד לשלשה זרמים לפחות.

ב. פינוי פסולת יעשה לאתר מוסדר על-פי כל דין.

ג. פסולת תיאצר בביתני אשפה יעודיים סגורים, באופן שימנע מטרדים סביבתיים לרבות היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

3. פסולת יבשה:

פסולת בנין הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

4. חומרים מסוכנים:

א. פסולת חומרים מסוכנים תאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים 1993, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת-חובב, על פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).

ב. אחזקת אמוניה לצרכי קירור תותר לאחר שבוצע סקר סיכונים אשר הראה כי היא אינה מהווה סיכון סביבתי, מחוץ לגדר המפעל.

ג. אחסון, טיפול, שינוע וסילוק של חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם לחוקי חומרים מסוכנים ורישוי עסקים, ועל-פי התקנות הנוגעות לכל סוג תעשייה ולפי כל דין, תקנה והוראה של הרשויות המוסמכות לנושא זה. שימושים העוסקים בחומרים מסוכנים יידרשו בהכנת סקר סיכונים על-פי הנחית המשרד להגנת הסביבה. אחסון חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם להוראות החלות על קבוצות חומרים שונות ועל-פי הנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

5. פסולת למחזור:

6.6

## איכות הסביבה

- א. תתבצע הפרדה במקור של פסולות למיחזור ברמת העסק, המלון והמפעל.
- ב. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לצרכי מיחזור להפרדה במקור לשלשה זרמים לפחות בתיאום עם הרשות המקומית.
- ג. פסולת מופרדת במקור תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין מנהלת האזור לבין היחידה הסביבתית ובאופן שלא יגרום מטרדים ומפגעים.
- ד. גזם יחוייב בקיצוץ, ובמידת האפשר ייעשה בו שימוש כחומר חיפוי לגינות.

6.7

## איכות הסביבה

1. רעש ומפגעי רעש :
- א. בכל מקרה בו פעילות משימושים עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, יידרשו תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, בתיאום יועץ סביבתי מטעם הועדה המקומית או מנהלת האזור תעשייה לעמידה בתנאים סביבתיים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. בשלב היתר הבניה יגישו המפעלים חישובים למפלסי הרעש החזויים בסביבתם.
- ג. שימושים לאמפיתאטרון, אצטדיון, לאתר לפסטיבלים ולמופעים אור-קוליים וכדו' יוקמו בכפוף להגשת מסמך סביבתי לרבות בדיקה אקוסטית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
- בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי בשלב ההיתר, תיקבע סוג הפעילות, מגבלות תפעוליות ואמצעים נדרשים להפחתת מפלסי הרעש ככל וידרשו. באזור מבני ציבור ומתקני ספורט יוכן מסמך סביבתי כלהלן, ככל וידרש.
- ד. בתאי שטח הפונים לכיוון אזורי מגורים, ימוקמו מתקנים גורמי רעש כגון גנרטורים, מאווררים, מדחסים וכדומה, בחלק הבנין הרחוק מהמגורים וכיוונם יהיה לצד הנגדי לכיוון המגורים.
- ה. לאחר ביצוע הבדיקה האקוסטית, ככל ויהיה צורך בהקמת מיגון אקוסטי, המיגון יוקם כתנאי להיתר בניה על-ידי יום הבקשה להיתר.
2. איכות אוויר :
- א. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.
- ב. בכל מקרה של פליטת ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אויר וטיפול/ניטרול הריחות.
- ג. יותרו השימושים במקורות האנרגיה הבאים : גז, סולר דל גופרית, חשמל ואנרגיה סולארית.
- בכל מקרה, איכות האויר תהיה בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית או בעל סמכות בנושאים אלו מטעם הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדן, ולתקני הסביבה והפליטה המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.
3. נזקים סביבתיים :
- כל המפעלים יהיו מחויבים לשאת בהוצאות על שיקום נזקי זיהום או מפגע סביבתי שגרמו לו, בכפוף להסכם עם מנהלת האזור, ועל פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.
4. אמצעים טכנולוגיים :
- א. יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר והזמינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



איכות הסביבה	6.7
<p>סיבה.</p> <p>ב. על מתקנים פולטי קרינה לעמוד בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרומגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. במפעלים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p> <p>5. עבודות עפר :</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתאום עם רמ"י ועם היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף א' לעיל תפונה לאתר מוסדר על-פי כל דין בהתיעצות עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. בגבול בין שטחי פיתוח של יעודי קרקע בהם מבוצעות עבודות עפר לבין שטח שנשאר במצבו הטבעי יבוצעו עבודות שיקום נוף להשתלבות טופוגרפית של שטחי הפיתוח עם המצב הקיים.</p> <p>6. שילוב ממצאים קיימים בשטח :</p> <p>כל ממצא בשטח המהווה ערך טבע ונוף או ערך היסטורי, יש לשלבו בתכנון ברגישות מירבית. יש לשמר ערכי טבע כמו מחשופי סלע קיימים, מצוקים, טרסות אבן או מימצאים ארכיאולוגיים, תוך תאום במקרה הצורך עם רשות העתיקות או רטי"ג.</p>	
בניה ירוקה	6.8
<p>א. בניינים הכלולים באזורי יעוד למסחר, תעשייה ומלונאות יעמדו בתקן ישראלי 5281 חלק 7, ובניינים הכלולים באזור יעוד מבנים ומוסדות ציבור יעמדו בתקן ישראלי 5281 חלק 8, ויחולו לגביהם, בין היתר, ההוראות הבאות :</p> <p>ב. המבנים יתוכננו לדירוג אנרגטי C לכל הפחות (על פי תקן 5282 חלק 2).</p> <p>ג. יעשה שימוש במערכות מיזוג אוויר בעלות דירוג אנרגטי C לכל הפחות.</p> <p>ד. יותקנו קבועות שרברבות ואביזרים המצמצמים את השימוש במים שפירים בבניין בלפחות 50% מהברזים בבניין.</p> <p>ה. הנצילות האורית של גופי התאורה, כמוגדר בתקן הישראלי 8995, תהיה שווה לפחות 70% ב-50% מהשטחים המשותפים.</p> <p>ו. יש לעמוד בתקן 8995 לעניין רמות התאורה הנדרשות.</p> <p>ז. בתהליך הבניה יעשה שימוש בלפחות 10 מוצרים בעלי תו ירוק.</p> <p>ח. התכנון יכלול עמידה בתקן ישראלי לבידוד תרמי מס' 1045, לרבות שימוש בחומרי גלם ובניה בעלי תקן ירוק עמידים ומותאמים לסביבה.</p> <p>ט. 20% לפחות מחומרי המילוי הנדרש לבניה יהיה חומר בניה ממוחזר לרבות שימוש עבור מצעים לסלילת דרכים, מדרכות וכיוצ"ב.</p>	
ניקוז	6.9
<p>1. ניקוז ומי נגר :</p> <p>א. בתאי שטח בהם, בשלב הבקשה להיתר בניה, יוגדר שימוש העלול להם מי תהום יינקטו על ידי מבקש ההיתר האמצעים הדרושים למניעת הזרמה של מזהמים אל מערכת הניקוז, כגון : אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב, ומניעת חדירת נגר</p>	

למשטחים.

ב. בתאי שטח שביעוד לתעשייה ומתקנים הנדסיים שהם בעלי פוטנציאל לזיהום יש לוודא הפרדת מערכות הניקוז הפנימיות, כך שהנגר העילי מגגות ושטחים נקיים יסולק טרם המעבר דרך האזור המזהם.

ג. באזורי תעשייה מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.

ד. נגר מגגות, משטחי חניה ומשטחים פתוחים ייאסף ויפונה למערכת ניקוז או להחדרה כאמור בסעיף 5.4 בנספח ניקוז וניהול נגר עילי המחייב.

ה. במגרשים בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחום המגרש מתקני השהייה כגון: תעלות חלחול, בורות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו השהיית מי נגר וקליטה של חלקו בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ו. יש לאפשר מעבר מי נגר עילי מתחומי המגרש והמבנים לשצ"פים סמוכים.

ז. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו השהייה של מי הנגר העילי ע"י קביעת מפלס הפיתוח, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לוודא אפשרות גלישת עודפי נגר מאזורים אלה אל מערכת התיעול הראשית.

ח. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ט. בכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכר, שיהיה נמוך ממפלס הכר.

י. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי.

יא. במסגרת פיתוח השטחים הירוקים בכלל והשטח הכלוא בין המתחם המפותח והדרכים לערוץ נחל חברון, בפרט, (תאי שטח מס' 803-800), יש לתפוס את מי הנגר בלימנים ולנצלם לפיתוח נופי.

יב. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים על מנת לקטוע את רצף הזרימה.

יג. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 4/ב/34.

יד. פיתוח השטח בתוך רצועת ההשפעה (תאי שטח מס' 7-1, 22, 82, 101-105, 109-112, 117-120, 123-147, 150, 501, 603, 650, 701, 801, 802, 850, 860 ו-861) יבוצע רק לאחר ביצוע מפעל הניקוז 'נחל חברון' האמור להסדיר את הזרימה באפיק ללא הצפות.

טו. ניקוז החצרות יתוכנן על-פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשס"ג-2003.

טז. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.

יז. צידי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.

יח. יש למנוע מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, כפי שעלול להתקבל על-ידי הנמכה מקומית של המדרכה.

יט. התכנית ממליצה לפטור מהצורך בהחדרה למי תהום בשל תנאי הקרקע, כפי שמאפשר סעיף 24.1.5 לתמ"א 4/ב/34.

כ. תינתן עדיפות ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת ההשפעה להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שימת לב להיבטים סביבתיים.



6.9

ניקוז

כא. תכנית בתחום רצועת ההשפעה, כפי שמוצג בנספח הניקוז וניהול מי נגר עילי באיור 3.1, תידון במוסד התכנון רק לאחר קבלת חוות הדעת של רשות הניקוז בהתאם לאמור בתמ"א 34/ב/3 (סעיפים 8, 9 ו-11).

כב. תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום ההשפעה של נחל חברון אם לדעת מוסד התכנון אין חשש שיגרמו לזיהום מים.

2. ניקוז וטיפול בנחלים :

א. פעולת הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקונו, בהתאם לנספח הניקוז וניהול מי הנגר המחייב לתכנית ובהתאם להוראות מפעל ניקוז 'נחל חברון'. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז ויבוצעו במקביל לביצוע תשתיות אחרות.

ב. ביצוע מאספי הביוב בשטחי התכנית בסמוך לערוצי נחלים, יבוצע בתיאום עם תכנית הטיפול הגיאומטרית והנופית של הנחל.

6.10

ביוב

א. תובטח קליטת השפכים וחיבורם למערכת מרכזית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לרשויות המקומיות (הזרמת שפכים תעשייה למערכת הביוב 1981) וברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור.

ב. שפכים יועברו למתקן מרכזי לטיפול בשפכים (מט"ש שוקת). קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית כדי להביא את הקולחים לרמה המותרת בחוק העזר שפכי תעשייה, 1981.

ג. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, תעשייתיים, ותמלחות. פינוי תמלחות יעשה על-פי נוהל פינוי תמלחות של המשרד להגנת הסביבה. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.

ד. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

ה. תנאים לחיבור מפעלי תעשייה למערכת הביוב :

1. מפעל יחובר למערכת הולכת השפכים התעשייתיים או מערכת הביוב הציבורית בהתאם לסוג המפעל וסוג השפכים של המפעל באישור הרשות המקומית, משרד הבריאות והיחידה הסביבתית או בעל סמכות בנושאים אלו מטעם הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין.

2. הזרמת השפכים למערכת הביוב לא תותר אם הם מכילים יסודות או חומרים, בין אם הם מרחפים ובין אם הם מסיסים אשר ריכוזם עולה על המותר לפי כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזורמים למערכת הביוב) התשע"א 2011.

3. הרשות המקומית תהיה רשאית להתנות חיבור של מפעל לרשת הביוב בביצוע טיפול קדם בשפכים (כגון הפרדת שומנים, שיקוע חול, נטרול חומצות וכיו"ב) לפני הכנסתם למערכת הביוב הציבורית.

4. לא תותר הזרמת שפכים של מפעל, כולם או מקצתם, אשר לא יענו על הדרישות הנ"ל. מפעל שלא יעמוד בדרישות אלה לא יורשה לפעול באזור התעשייה.

## 1. חשמל

א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. כל קווי מתח עליון בתחום התכנית יהיו עיליים.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ג. סוג קו חשמל מרחק מתיל חימוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

ד. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ה.על-פי דרישת הועדה המקומית ובהתיעצות עם חברת החשמל, יוקצה בתאי שטח ביעוד

תעשייה, מסחר, אכסון מלונאי ושטחי ציבור, מקומות מתאימים (חדרים ו/או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור בניית תחנות השנאה פנימיות בתנאים שייקבעו על-ידי חברת החשמל. במקרים

אלה תובטח נגישות חברת חשמל למתקנים, לכלי רכב, כבלי חשמל ומתקנים טכניים ולפעולות תחזוקה נדרשות.

## 2. מסדרון/מעבר תשתיות על-קרקעיות.

בשטח המסדרון תותר הקמת ותחזוקת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים, עיבודים חקלאיים, חציית תשתיות קווי מים, ביוב, דלק וגז, עורקי ניקוז הכל על-פי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.

## 3. תקשורת וטל"ק :

א. קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת-קרקעיים.

ב. קווי הטל"ק יהיו תת-קרקעיים.

## 4. תאורת רחובות ושצ"פ :

א. קווי ההזנה לתאורת רחובות ושצ"פים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ב. מרכזיות ההדלקה לתאורת הרחוב, במידה תהינה על-קרקעיות, תמוקמנה בגומחת בטון מקורה, במתכונת אשר תאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.

ג. נספח התשתיות יכלול, בין היתר, גם את תאור מערכת תאורת הרחובות כולל מיקום עמודים, סוג עמוד, וגופי התאורה.

ד. יש לישים את מפרט משרד השיכון למניעת זיהום אור בתחום התכנית.

## 5. גז טבעי :

א. תחום התכנית תותר הקמת מערכת חלוקת גז טבעי אשר תעמוד במגבלות הבטיחות וכן מתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותה.

ב. הקמת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך תהייה על-פי חוק ותקנות משק הגז הטבעי.

ג. קו הגז יעמוד בדרישות צו הבטיחות.

ד. בתחום הדרכים שבתכנית תותר הנחת קווי גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, וכן מגוף מונה או



תשתיות	6.11
<p>וסת לחץ. מגבלות הבטיחות של קו הגז על-פי צו הבטיחות לא יחרגו מתחום הדרך ולא יטילו מגבלה על מגרשים ביעוד "דרך מאושרת/מתוכננת" למעט מגבלות המוטלות בחצר של צרכן גז טבעי.</p> <p>ה. מיקומו של צינור הגז הטבעי ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח וביצוע התשתיות של אזור התעשייה.</p> <p>ו. הקמת צינור גז טבעי כאמור תתואם עם גורמי התשתית האחרים החוצים את קו הגז, או שבקרבתם עובר קו גז.</p> <p>ז. שמירת מרחק מעצים בוגרים: צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מ' מעצים, צנרת שמיקומה במרחק קטן מ-2 מ' תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>ח. תנאי להקמת רשת חלוקת גז טבעי יהיה אישור הממונה על בטיחות למפרט ההנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.</p> <p>ט. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי, תוכן על-ידי בעל התשתית מפת עדות בה יוצגו מיקום התשתיות ומגבלות הבטיחות הנובעות ממנה. המפה תערך על רקע מפת מדידה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותועבר לועדה המקומית, לרשות הגז הטבעי ורשות רישוי למתקני גז טבעי.</p> <p>י. תנאי להפעלת רשת חלוקה יהיה קבלת אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על-ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>יא. כל עבודות פיתוח, הקמה ותחזוקת תשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמנה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.12
<p>1. ביוב:</p> <p>א. חיבורי ביוב לתאי שטח יהיו באמצעות מערכת הביוב המקומית.</p> <p>ב. כל תא שטח יחובר למערכת הביוב המקומית בהתאם לגודל המגרש ולטופוגרפיה בתא השטח.</p> <p>ג. חיבורי הביוב ינתנו בגבול תא השטח.</p> <p>2. מים:</p> <p>א. אספקת מים לתאי שטח תהיה באמצעות מערכת המים העירונית אשר תותקן בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.</p> <p>ב. החיבור למערכת העירונית יהיה עד גבול תא השטח ויסתיים במונה מים. מיקום המונה יקבע עפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. שילוב תשתיות במבנים:</p> <p>מערכות התשתית כגון גז, ביוב, איוורור, ניקוז מי גשם, ניקוז מזגנים, מים, חשמל וכדומה, לרבות המונים והמגופים יהיו תת-קרקעיים ו/או יוסתרו בתחום הבנין או בקירות הגדר. לא תותר העברת צנרת על הקירות החיצוניים של המבנה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות</p>	

## 6.13

## שמירה על עצים בוגרים

להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומי.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (יצויין כי לא ניתן לשנות סיווג של יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6. אין לבצע עבודות חפירה/מילוי במרחק הקטן מ-3 מ' מקצה גזע העץ המוגדר לשימור ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית.

7. אין לבצע עבודות גיזום נוף העץ או שורשיו ללא תיאום עם אגרונום התכנית.

8. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

9. בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור, לכריתה או להעתקה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (בהתאם לסימון העץ).

ב. עצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ג. עצים להעתקה:

1. עצים המיועדים להעתקה יועתקו רק לאחר קבלת היתר לכך מפקיד היערות.

2. בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה תכלול תכנית בקני"מ 1:2,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר לעניין שיטת ההעתקה והאמצעים שיש לנקוט על-מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתר החדש, מאושרים על-ידי אגרונום מומחה.

3. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

4. במידה וההעתקה תבוצע בזמן עבודות הפיתוח, יש להגן על העץ ולשלט אותו עד ביצוע ההעתקה.

5. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה בשטח ממנו הועתק עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של אגרונום שפיקח על ההעתקה.

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>ד. הוראות מיוחדות לשלב התכנון המפורט :</p> <p>1. בשלב מתן היתר בניה לדרך מס' 3 (לבית הקברות) יבחנו העצים המסומנים לשימור בפולגון 3P כמסומן בנספח עצים בוגרים. שינוי סיווג העצים ככל שיהיה לא יהווה סטייה מתוכנית זו ולא יצריך את שינוי התכנית.</p> <p>2. לאורך הרחובות, בחזיתות המבנים בשטחים הפתוחים ובשבילים ינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.</p> <p>3. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית, על-פי העקרונות הבאים :</p> <p>א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב. מרחק נטיעה בין עצים על-פי קוטר נוף מכסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מירבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.</p> <p>ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</p> <p>ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית שורשים.</p>	



איחוד וחלוקה	6.14
<p>1. איחוד וחלוקה צל :</p> <p>א. תוכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה למתחם המזרחי בתכנית הראשית, אשר קבעה הוראות המחייבות עיגון תכנית צל לכלל הרביעים לאיחוד וחלוקה בעתיד.</p> <p>ב. לתכנית מצורפת טבלת איזון צל לכל הרביעים, המהווה נספח מחייב.</p> <p>ג. עם אישור התכנית, תרשמנה הערות תכנוניות לפי סעיף 27 לתקנות הרישום על כל החלקות בתחום הרביע המזרחי והדרומי בתכנית הצל, בדבר כפיפות הזכויות ברביעים אלה לטבלת הצל, טבלת האיזון של הרביע המזרחי והוראות תכנית זו.</p> <p>ד. בתחום תכנית איחוד וחלוקה לרביע המזרחי, נקבעו מגרשים שמורים, המיועדים בתכנית הצל לאיזון עם הרביע המערבי והדרומי וירשמו על שם מדינת ישראל עבור הרביע לו הם שמורים, וזאת עד להשלמת אישור תכניות איחוד וחלוקה לרביעים אלו ורישום בהתאם לתכניות איחוד וחלוקה אלו.</p> <p>ה. בעת רישום תכנית איחוד וחלוקה לרביע אשר נקבעו עבורו מגרשים שמורים ברביע המזרחי, יאשר יושב ראש הועדה המחוזית את מחיקת ההערות התכנוניות ביחס לאותם מגרשים.</p> <p>ו. בתכנית איחוד וחלוקה מפורטת לרביע אשר יועדו עבורו מגרשים שמורים בתכנית זו, יבואו המגרשים השמורים באיזון היוצא בלבד ושטח המגרשים השמורים לא יכלל בערך היחסי הנכנס.</p> <p>ז. הרביע הצפוני, אשר כולו בבעלות המדינה מתאזן עם הרביע המזרחי בתכנית זו.</p> <p>ח. תכנית איחוד וחלוקה לרביע, אשר יועדו עבורו מגרשים שמורים, תכלול בתחומה את המגרשים השמורים.</p> <p>2. תכנית איחוד וחלוקה לרביע המזרחי :</p> <p>א. עבור השטח המסומן ברסטר "שטח לאיחוד וחלוקה חדשה" ותחום בסימון "גבול מתחם" נערכה טבלת הקצאה.</p> <p>ב. חלוקת תאי השטח תעשה על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>ג. תכנית האיחוד וחלוקה כפופה להוראות סעיף 6.14.1 לעיל, בעניין היחס בין תכנית הצל לתכניות האיחוד וחלוקה לרביעים.</p>	



<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>ד. מגרשים שמורים עבור רביעים אחרים בתכנית הצל, יקבלו מגרשי תמורה נפרדים עד לסיום הליכי התכנון המפורט ואישור תכניות איחוד וחלוקה לאותם רביעים. מגרשים שמורים אלה ירשמו על שם מדינת ישראל עבור הרביע לו הם שמורים וזאת עד להשלמת אישור תכניות איחוד וחלוקה לרביע ורישומם בהתאם לתכניות איחוד וחלוקה אלו. בטבלת איזון והקצאות ובטבלת הצל יצוין כי מגרש התמורה שמור לטובת איזון ברביע הרלוונטי.</p> <p>ה. עד להשלמת הליך רישום הבעלויות הסופי ברביע המערבי והדרומי, תרשמנה הערות תכנוניות לפי סעיף 27 לתקנות הרישום בכל החלקות בתחום תכנית האיחוד וחלוקה והערת יו"ר הועדה לפי סעיף 123 לחוק.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ב. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה, לפחות עץ אחד לכל 5 מקומות חניה החניות תהיינה מרוצפות ומוארות, וישולבו בהן ערוגות צמחיה ותוסדר מערכת השקיה קבועה.</p> <p>ג. בשטחים בהם אין סכנת זיהום מי תהום, ביצוע חניות יהיה מחומרים המאפשרים חילחול מירבי למי תהום.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>מנהלת אזור התעשייה :</p> <p>א. תנאי להפעלת אזור התעשייה, המסחר, התיירות, הספורט והנופש יהיה קיומה של מנהלת בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ב. ניהול הפעילות, האחזקה והשירותים שיינתנו באזור התעשייה יהיו בהתאם לתפקידים והסמכויות אשר ינתנו למנהלת, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ג. קבלת מפעל תבדק ע"י הגורם המוסמך ע"פ דין רק לאחר הגשת שאלון איפיון מפעל ושאלון סביבתי ליחידה סביבתית, או ליועץ סביבתי של הועדה המקומית המאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה, כמפורט בסעיף 6.5 ב'.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום 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>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחייבים על-פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.</p> <p>2. לכל מבני/מוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>3. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו על-ידי יועץ נגישות.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א: תאי שטח 6-8, 171-205, 501, 650, 850, 860-861. מימוש של עד 158,450 מ"ר שטח עיקרי מהיקפי הבינוי המותרים בתכנית.	חיבור כביש מס' 1 עם כביש ארצי מס' 31 באמצעות מפרידן.
2	שלב ב: תאי שטח 1-5, 9-22, 101-104, 109-112, 117-120, 123-125, 143-170, 206-209.	שיווק של 80% משטח שלב א' ועמידה בהוראה המפורטת בסעיף 6.3 ס"ק 2 לעיל.
3	שלב ג: תאי שטח 105-107, 126-142, 210-212.	שיווק 50% משטח שלב ב'.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית החוזי 30 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26