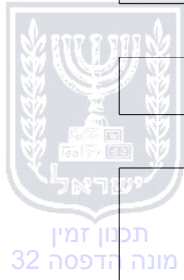


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0639369

הסדרת והרחבת קיבוץ - קיבוץ נירים, 4/107/03/51



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית
תכנית מפורטת
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

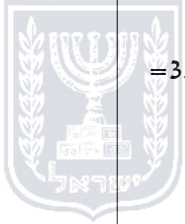
דברי הסבר לתכנית

קיבוץ נירים נערך לצמיחה דמוגרפית ע"י קליטה של משפחות צעירות, להרחבת גורמי הייצור ומקורות הפרנסה וכן לשינויים מבניים בניהול ובארגון הקיבוץ והקהילה. התכנית שלפנינו באה לתת מענה לשינויים ולתוספות המתוכננים באמצעות: הרחבת מחנה הקיבוץ, תוספת שטחים למגורים, תוספת שטחים לתעסוקה, הסדרת מערך התנועה ועוד.

מספר יחידות הדיור המאושרות בתכנית 2/107/03/7 לפי צפיפות של 3.5 יחידות דיור לדונם, הוא : $3.5 \times 229.3 = 802$ יחידות דיור. תכנית זו קובעת ב"שטח המחנה" 263 יח"ד, מספר יחידות דיור קטן יותר מהתכנית המאושרת, ובחלק הצפוני של היישוב מתוכננות: 237 יח", בצפיפות של 1.5 יח"ד לדונם, כאשר סה"כ יח"ד בקיבוץ יהיו 500 יח"ד כקבוע בתמ"א 35.

בנוסף יחידות דיור זמניות בשטח שאינו עולה על 55 מ"ר ליחידה, ובהיקף שאינו עולה על 64 יחידות. עודפי עבודות החפירה בנירים נאמדים ב- 80,000 מ"ק.

יעשה שימוש בחומר המקומי לצורך פיתוח השטח, עודפי החפירה יופנו לאתר מוכרז על פי כל דין ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4/107/03/51 הסדרת והרחבת קיבוץ- קיבוץ נירים,

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0639369

שטח התכנית 1,345.729 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	142600
קואורדינאטה Y	583000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: נירים

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
100327	מוסדר	חלק	6, 8-9, 23, 28-30, 43, 49	3-5, 7, 18, 21-22, 24-27, 32-34, 42, 45-46, 62, 74

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8 /302 /02 /7	החלפה	שינוי בייעודי קרע ובהוראות התכנית, בגבולות תכנית זו.	4470	1052	22/12/1996
2 /107 /03 /7	החלפה	שינוי בייעודי קרע ובהוראות התכנית, בגבולות תכנית זו.	4385	4034	13/08/1992
3 /107 /03 /7	ללא שינוי		5686	3408	28/06/2007
1 /125 /03 /7	כפיפות	שינוי בייעודי קרע ובהוראות התכנית, בגבולות תכנית זו.	2954	2782	25/08/1983

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את תכנית משד/19 (שאינה מופיעה במערכת).

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חנקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אבי חנקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19/07/2018	אבי חנקיס	28/05/2018	1		מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		26/07/2018	אבי חנקיס	31/05/2018	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		31/07/2018	אבי חנקיס	28/05/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי על פי הוראות תמ"א 4/ב/34.	17/10/2018	עמית טל	17/10/2018	46		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז	18/10/2018	עמית טל	17/10/2018	25		מנחה	ניקוז
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי לתחנת הדלק	17/10/2018	עמית טל	17/10/2018	20		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך פסולת	17/10/2018	עמית טל	17/10/2018	11		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך פיזור מזהמי ריחות	24/07/2018	עמית טל	09/01/2018	26		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר סיכונים ססמיים.	17/10/2018	משה ירקוני	15/10/2018	15		מנחה	סקר סייסימי
לא	חוברת סקר עצים	22/07/2018	יוסי מזרחי	04/06/2018	16		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	14/10/2018	יוסי מזרחי	14/10/2018	1	1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שימור	17/09/2018	שרי מרק	16/09/2018	1	1: 2500	מחייב	שימור
לא	תיק תיעוד חלק א'.	24/07/2018	שרי מרק	11/07/2018	74		מנחה	שימור
לא	תיק תיעוד חלק ב'.	24/07/2018	שרי מרק	11/07/2018	76		מנחה	שימור
לא	נספח ביוב	13/09/2018	משה רביד	06/09/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	13/09/2018	משה רביד	06/09/2018	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית למים וביוב.	26/07/2018	משה רביד	26/07/2018	21		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל	14/10/2018	שרון נעים	04/06/2018	1	1: 2500	מנחה	חשמל

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500		12/09/2018	שרון חפר-חייקין	14/10/2018	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	05/09/2018	נחמה הירשברג	13/09/2018	נספח תנועה גליון מספר 1.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		05/09/2018	נחמה הירשברג	13/09/2018	נספח תנועה גליון מספר 2.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		17/07/2018	עודה אבו פריחה	18/10/2018	נספח תנועה לתחנת הדלק	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
בעל זכות חתימה	אחר	ענת מרלא-חפץ			נירים	(1)		08-9985504	08-9985055	
בעל זכות חתימה	אחר	אמיר פרכטמן			נירים	(1)		08-9985504	08-9985055	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ענת מרלא-חפץ			נירים	(1)		08-9985504	08-9985055	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, אמיר פרכטמן			נירים	(1)		08-9985504	08-9985055	

(1) כתובת: ד"נ נגב.

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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי חנקיס			רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	עודה אבו פריחה	31345		עומר	הכרם	18	08-6469231		raf1994.eng@gmail.com
מהנדסת תנועה	מהנדס	נחמה הירשברג	065287		רמת השרון	(1)		03-5471644	03-5472103	nehama@hirschberg-eng.co.il
אדריכלית נוף	אדריכל	שרון חפר-חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900182	08-6900183	
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל			רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		
גיאלוג	גיאלוג	משה ירקוני			בני דרור	(2)		09-7965246	09-7961014	
מתכנן נוף	סוקר עצים	יוסי מזרחי			ברכיה	(3)		08-6755886		office@rimon-land.co.il
אדריכלית	אדריכל	שרי מרק	65898		תל אביב-יפו	מילוא יוסף	9			sarymark@live.com
מהנדס חשמל	מהנדס	שרון נעים	119436		לוד	הצורפים	10	073-7530020	077-4703537	
מודד	מודד	ליאוניד צ'רניאק	740		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net
מהנדס תשתיות	מהנדס	משה רביד	36126		איל	(4)		09-7903449		design@iwwa.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3319.

(2) כתובת : ת.ד. 122.

(3) כתובת : משק 49.

(4) כתובת : ד.ג. שרון תיכון.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הנחיות מיוחדות (דיור מיוחד).	הנחיות מיוחדות באזור מגורים א' (תא שטח 2) : הכוונה לאזור מגורים המיועד להקמת עד 64 יחידות דיור זמניות קטנות ששטחן הכולל אינו עולה על 55 מ"ר כ"א, המיועדות לצרכי קליטת צעירים, חיילים, הורים וכיוב'.

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור המגורים לכדי 500 יח"ד, אזור מבני המשק, אזור תעסוקה שטח המתקן ההנדסי ואזור המסחר .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת ייעודי קרקע משטח ללא ייעוד למגורים א', מבני משק, תעסוקה, מתקנים הנדסיים, שפ"פ, שטח פתוח, ודרכים .

שינוי יעוד מאזור תעשייה לתעסוקה, שפ"פ, דרך ומבני משק.

שינוי יעוד משטח לבנייני משק לתעסוקה, שפ"פ, מסחר ודרכים.

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למבנים מוסדות ציבור ודרך.

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים.

שינוי יעוד מאזור מגורים לשפ"פ ודרכים.

שינוי ייעוד משפ"פ לדרך.

שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, תעסוקה ודרכים.

שינוי יעוד מתעשייה לתחנת תדלוק.

התוויית וביטול דרכים.

קביעת שימושים מותרים לכל ייעוד.

קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

קביעת שלבי ביצוע.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

קביעת הנחיות סביבתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100 - 102, 105, 106, 203, 239

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200 - 202, 205, 207, 208, 210 - 213, 217 - 219, 221 - 226, 231 - 234, 236 - 238, 241, 240
דרך משולבת	227 - 230
חניון	214, 220, 247, 250
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מבני משק	400, 401, 406
מבנים ומוסדות ציבור	407
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	403, 404
מגורים א'	1, 2, 4 - 9, 13 - 47, 51
מסחר	410, 412
מתקנים הנדסיים	405, 411
ספורט ונופש	329
שטח פרטי פתוח	285, 300 - 309, 311, 312, 315, 318 - 322, 324, 326, 327, 331, 332, 334 - 337, 500
שטחים פתוחים	323, 333
תחנת תדלוק	413
תעסוקה	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	100 - 102, 239
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	207, 208, 210 - 213, 217, 236, 241
אתר/מתחם לשימור	חניון	214, 247, 250
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	403, 404
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	1, 2, 51
אתר/מתחם לשימור	ספורט ונופש	329
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	285, 500
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	400
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	403, 404
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	329
בלוק תחנת השנאה	שטח פרטי פתוח	324, 327
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100 - 102, 203, 239
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	202, 207, 210, 213, 224, 226, 240
דרך /מסילה לביטול	חניון	247, 250
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	406
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	403, 404
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1, 5, 7, 13, 16, 21, 22, 26, 51
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	405
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	329
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	285, 301, 311, 312, 318, 319, 327, 336, 337
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	323, 333
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	402
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	221

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	חניון	250
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	2, 1
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	329
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	101, 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	207
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	331
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	333, 323
להריסה	דרך מוצעת	202
להריסה	תעסוקה	402
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	106
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	202
מבנה להריסה 2	חניון	220
מבנה להריסה 2	מבני משק	400
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	404
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מסחר	412
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	500, 315, 312
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים	323
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	102 - 100
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	241, 219, 217, 202, 201
קו בנין מתוכנית קודמת	מבני משק	406, 400
קו בנין מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	404
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	500, 318, 312, 311
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	333
קו בנין מתוכנית קודמת	תעסוקה	402
שימור נופי	דרך מאושרת	203, 102, 101
שימור נופי	דרך מוצעת	241, 219, 205, 202, 201
שימור נופי	מבני משק	401
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	407
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	404
שימור נופי	מגורים א'	1
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	500, 337, 318, 311
שימור נופי	שטחים פתוחים	333
שימור נופי	תחנת תדלוק	413
שימור נופי	תעסוקה	402

3.2 טבלת שטחים

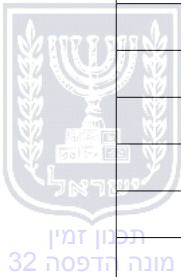
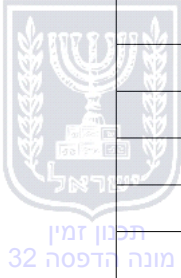
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	328,600	24.64
אזור ספורט	24,600	1.85

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.43	5,680	בית קברות
18.82	251,000	בניני משק
2.85	38,000	בניני ציבור
5.36	71,500	דרך מאושרת וחניה
0.19	2,510	מסחר
1.13	15,000	מתקנים הנדסיים
2.52	33,600	שטח חקלאי
40.50	540,053	שטח ללא תכנון מפורט
1.73	23,000	תעשייה
100	1,333,543	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.60	34,702.68	דרך מאושרת
6.76	90,090.51	דרך מוצעת
1.21	16,169.88	דרך משולבת
0.37	4,995.59	חניון
0.52	7,000.08	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
27.86	371,518.16	מבני משק
0.41	5,504.58	מבנים ומוסדות ציבור
1.95	26,016.76	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
28.07	374,341.23	מגורים א'
0.46	6,158.38	מסחר
2.79	37,201.08	מתקנים הנדסיים
1.59	21,246.57	ספורט ונופש
4.37	58,295.75	שטח פרטי פתוח
12.41	165,487.78	שטחים פתוחים
0.08	1,034.58	תחנת תדלוק
8.53	113,779.62	תעסוקה
100	1,333,543.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת למגורים, מרתף, מחסן ממ"ד, חניה מקורה, ב. בתא שטח מספר 1 תותר חניה מקורה רק כחניה מרוכזת ולא כחניה נפרדת ליחידה מסויימת. יותר שימוש נוסף לכל יחידת דיור עבור בעלי מקצועות חופשיים כגון: משרד, קליניקה, סדנת אומנות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, תאורה, גז, תקשורת, שבילים וגינון,</p> <p>ד. בתא שטח מספר 1, יותרו גם מקלטים ציבורים קיימים, וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>ה. בתא שטח מספר 2, יותרו מגורים זמניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח מספר 1: כל תוספת למבנה מגורים קיים, תתאים לעיצוב האדריכלי של המבנה הקיים, לסוג הגג ולחיפוי הקירות החיצוניים. יותר הצמדת ממ"ד ו/או מחסן לקיר בנין קיים. מרחק בין בתים לא יקטן מ 6 מ', למעט בתים הבנויים בקיר משותף ובתים הקיימים בפועל, ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>בתא שטח 1 תותר הקמת סככות חניה על פי תכנית ו/או הנחיות שיאושרו ע"י הקיבוץ. יותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.49מ', אשר תקרתו אינה גבוהה מעל 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים.</p> <p>הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p> <p>לא תותר הקמת גדרות, אלא כחלק מקיר תומך.</p> <p>2. בשאר תאי השטח: המחסן והחניה ישולבו מבחינה אדריכלית במבנה הצמוד להם ויותאמו לחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>גובה המחסן כולל מעקה הגג, וגובה החניה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>הקמת חניה מקורה תותר בקו בנין צידי ו/או קדמי 0.</p> <p>הקמת מחסן תותר בקו בנין צידי ו/או אחורי 0.</p> <p>בכל מקרה של הקמת חניה מקורה או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג לכיוון תא השטח. יותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. מתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. יותר הקמת גדרות בנויות שגובהן עד 80 ס"מ כולל בניה קלה אחרת, למעט מקרים בהם נדרש קיר תומך מעל גובה זה.</p> <p>יותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.49מ', כאשר תקרתו אינה גבוהה מעל 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים,</p> <p>הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>מרחק מינימלי של חדר טרנספורמציה מבית מגורים: לא יפחת מ-10מ'.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>תותר חלוקת תאי השטח בהתאם באופן הבא: בתאי השטח מס' 47-13, 4-9, 51, חלוקת תאי השטח תהייה בצפיפות שלא תקטן מ 1.5 יח"ד לדונם, וקווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 4 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. בתא שטח מספר 1, חלוקה בהתאם לתנוחת המבנים הקיימים בשטח, כאשר קווי הבנין יהיו 3 מ' מכל צד למעט בתים חד משפחתי עם קיר משותף, בהם קו הבנין הצדדי בין תאי השטח יהיה 0. בקיר משותף אסור יהיה לפתוח פתחים לכוון השכן.</p>
<p>ד</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השימוש לבעלי מקצועות חופשיים יהווה חלק ממבנה המגורים, תוך אפשרות לכניסה נפרדת. 2. שימוש יהיה בכפוף לתנאים הסביבתיים למניעת מטרדים לשכנים, מניעת מטרדי תנועה ורעש, ויהיו כפופים להנחיות היח"ס נגב מערבי. 3. שטח השימוש לבעל מקצוע בתחום מגרשי המגורים לא יעלה על 30 מ"ר, והוא מהווה חלק מזכויות הבניה שהוקצו לתא השטח. 4. בתא שטח מספר 2 יחולו ההנחיות המיוחדות הבאות: א. המגורים מיועדים להקמת עד 64 יח"ד זמניות קטנות, ששטחן הכולל אינו עולה על 55 מ"ר כ"א, המיועדות לצרכי קליטת צעירים, חיילים, הורים וכיוב'. ב. תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. ג. תותר הקמת סככות צל, סככות חניה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ד. תותר הקמת שבילים ומדרכות להולכי רגל ואופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות. ה. תותר הקמת ספסלים, מתקנים למי שתיה ופסלים. ו. תותר הקמת תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ז. תותר הקמת מתקנים הנדסיים מעל הקרקע כגון: מתקני מים, גז, חשמל ותקשורת, חדרי שנאים, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור וגזם. ח. לא תותר חלוקת תא השטח, ט. יחידות הדיור ינוהלו ע"י האגודה השיתופית, ישארו בבעלותה וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת. י. החניה תהייה בריכוזי חניה ולאורך הדרכים הפנימיות. יא. יותרו עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם. יב. כל תוספת למבנה מגורים קיים, תתאים לעיצוב האדריכלי של המבנה הקיים, לסוג הגג ולחפוי הקירות החיצוניים. יג. תותר הצמדת ממ"ד ו/או מחסן לקיר בניין קיים. יד. לא תותר הקמת גדרות אלא כחלק מקיר תומך.</p>
<p>4.2</p>	<p>תעסוקה</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>1. תותר הקמת מבנים לתעסוקה כולל מבני מלאכה כמו: נגריה, מוסך, מסגריה, אולמות תצוגה, אחסון סגור ופתוח וכד', משרדים, מחסנים, בתי קירור, שבילים, תשתיות על ותת קרקעיות כגון:</p>



4.2	תעסוקה
	מיס, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור. 2. תותר הקמת מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש.
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי תהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם. כל זאת בהתאם להנחיות הנספח ההידרולוגי הסביבתי לתכנית זו.</p> <p>מיכלי השמן והדלק יאוחסנו ע"ג משטח בטון ותחת קירוי. ינקטו האמצעים למניעת זיהום מי נגר ותהום בהתאם לחוק ולתקנות. לא יותרו שימושים אשר יגרמו למטרדים סביבתיים.</p> <p>כל השימושים יעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לא תותר הפעלה של מתקנים מזהמים ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ללא אישור המשרד להגנת הסביבה כנדרש.</p> <p>מיכלי האוריאה של בית הקרור ימוקמו תחת גגון. מיכלי השמן ומיכלי הדלק של בית הקרור ימוקמו במאצרה תחת קירוי. איכות השפכים תותאם לאיכות הנדרשת על פי חוק עזר עירוני ועל פי כללי תאגידי מיס וביוב. יאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בתחום המוסך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ו/או קרקע שיתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועפ"י חוק רישוי עסקים.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>המתקנים יוקמו על גגות המבנים ועל הקרקע, המתקנים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p>
ג	<p>מבנים חריגים</p> <p>החממות הקיימות בתחום תא שטח זה תמשכנה לפעול עד אשר הקיבוץ יחליט להרסן בהתאם לפיתוח בשלבים של תא השטח. היתרי בניה חדשים בתחום תא שטח זה יינתנו עפ"י תכנית זו.</p>
ד	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 1000 מ"ר, קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 4 תכנון זמין מונה הדפסה 32 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
1.	מטווח ירי, מועדון, פאב, דיסקוטק ומזנון.

מסחר	4.3
2. תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה א השימושים המותרים יעמדו בתקנות למניעת רעש בלתי סביר התשי"ן 1990.	א
בינוי ו/או פיתוח ב בינוי חדש יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.	ב
חלוקה לתאי שטח ג תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר, כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.	ג
מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1
1. תא שטח 405 : א. יותרו השימושים הקיימים בפועל בלבד : מתקן לטיפול בשפכים ובבוצה, בריכות אוורור, מאגר קולחין, דרך גישה, מבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. ב. יותר הקמת מתקן שימש לאגירת חירום ולטיפול קדם משלים של שפכי הרפת. תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים כחלק מתכנון חיבור שפכי הקיבוץ למערכת ההולכה האזורית. 2. תא שטח 411 : תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב, וחיבור תחנת הסניקה למערכת הולכה למט"ש האזורי של מ.א. אשכול. 3. קווי ומתקני תשתית, המאפשרים את חיבור השפכים לסניקה למט"ש האזורי של מ.א. אשכול. 4. דרכי עפר פנימיות וחניה לשרות המתקן.	
הוראות	4.4.2
איכות הסביבה א השימושים המותרים במתקן ההנדסי יוקמו בכפוף לאישור משרד הבריאות, תוך שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע למניעת זיהום מי תהום. הכל בכפוף להוראות נספח הביוב לתכנית זו. תחנת השאיבה תיבנה בהתאם להנחיות להקמת תחנת שאיבה לשפכים. התחברות למט"ש האזורי תוקם ותאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד להג"ס. השימושים המותרים במתקן ההנדסי הינם שימושים זמניים ויתבטלו עם חיבור המערכת אל המט"ש האזורי של מ.א. אשכול.	א
חלוקה לתאי שטח ב תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 5000 מ"ר, כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.	ב
הנחיות מיוחדות	ג



<p>4.4</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>השימושים המותרים בתא שטח 405 שבסעיף 4.4.1 א לעיל, הינם שימושים זמניים ויתבטלו עם חיבור מערכת הביוב של הקיבוץ אל המט"ש האזורי של מ.א.א.שכול.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבני משק</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. תותר הקמת מבני משק חקלאיים לרבות מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים כגון: רפתות, לולים, דירים, בתי צמיחה ובתי רשת, מרכז מזון, מחסנים לשימוש חקלאי, משרדים וחנות לממכר מונח הדפסה 32 מונח זמין</p> <p>התוצרת החקלאית, בתי קירור, בתי מיון, בתי אריזה, מוסך לכלי רכב חקלאיים לשימוש מבני המשק, שבילים, מבני עזר (גנרטורים, בורות תחמיץ וכד').</p> <p>2. מתקני ייצור חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד, דרכים פנימיות, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי תהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.</p> <p>לא תותר הפעלה של מתקנים מזהמים ולא יותר איחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ללא אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לא יותרו מלאכות עם שפכים תעשייתיים או אחרים (שאינם סניטריים).</p> <p>מוסך: בתחום המוסך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ו/או קרקע שיתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועפ"י חוק רישוי עסקים.</p> <p>רפתות: כלל הרפתות יותאמו לסטנדרטים של הרפורמה בענף החלב.</p> <p>ברפתות הישנות עד המעבר לרפתות החדשות, הפרש יפונה מיד לאחר ניקוי הרפתות או ייערם על משטח בטון מקורה.</p> <p>תישמר רמת נקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי הפרש לאתר קומפוסט מאושר.</p> <p>יוקם מתקן קדם טיפול בשפכי הרפתות, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לולים: א. איטום ובידוד:</p> <p>איטום משטחי הלול בבטון או אמצעים אחרים, על מנת למנוע חלחול לקרקע.</p> <p>הגנה על משטחי הלול מחדירת מי נגר עילי או מזרימה לא מבוקרת של מים לתוכו.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>ניקוז מי הגשם מהגגות אל מחוץ לשטח הלול, כך שלא יבואו במגע עם פסולת.</p> <p>תובטח מניעת גלישת לשלשת אל מחוץ ללול, ע"י קירוי וגידור מבטון או מחומר קשיח אחר.</p> <p>יובטח שימוש באמצעי שטיפה חסכניים במים כגון מתזי לחץ ואדים במקום בזרנוקי מים רגילים.</p> <p>מערכת הטיפול בשפכי הלולים תוקם ותאושר עפ"י הנחיות התנאים הסביבתיים שינתנו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי או המשרד להגנת הסביבה (בהתאם למפורט בנספח המעודכן דצמבר 2016).</p> <p>ג. פסולת מוצקה:</p> <p>פינוי פסולת לאתר סילוק פסולת מורשה או הכנת קומפוסט בכפוף להנחיות, על ידי קבלן מורשה.</p> <p>ד. תפעול הלול:</p> <p>פסולת הלולים לא תפונה בימי גשם.</p> <p>פינוי הפסולת המוצקה יעשה בתדירות שתמנע גלישת פסולת אל מחוץ ללול ומטרדי ריח והיוצרות</p>

4.5	מבני משק
	<p>מפגעי מזיקים. בלולים וברפתות תשמר רמת ניקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי וסילוק רפש לאתר קומפוסט מאושר כדין. כל השימושים יעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח מבני המשק יוקמו בהתאם להנחיות וקריטריונים של משרד החקלאות ופתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת, לרבות הנחיות הרופא הוטרינרי הממשלתי בכל הנוגע למבנים לבעלי חיים.</p>
ג	<p>חשמל תותר הקמת מתקנים על גגות המבנים ועל הקרקע עבור ייצור חשמל מאנרגיית השמש, המתקנים יוקמו בהתאם לתמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p>
ד	<p>שימור בתא שטח מס' 400 קיים מבנה לשימור, הוראות ומגבלות בניה לגביו יהיו כקבוע בסעיף 6.5 להלן.</p>
ה	<p>חלוקה לתאי שטח תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 5000 מ"ר, כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות יותר המשך העיבוד החקלאי עד לאישור היתרי בניה עבור מבני משק. גודל חנות לממכר התוצרת החקלאית לא יעלה על 200 מ"ר.</p>



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>תותר הקמת מבנים לצורכי הציבור כלל אזוריים כגון: מבני חינוך, מבני תרבות, מבני בריאות. חדרי בטחון, תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות, כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הבינוי חדש יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 1000 מ"ר, כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 4 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	תותר הקמת תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: , מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור . מרכיבי ביטחון, גינון ומתקני משחק, רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ואופניים
4.7.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקת תאי השטח למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 1000 מ"ר.
ב	בטחון ובטיחות מרכיבי הבטחון בתאי שטח 323, 333, יוקמו בהתאם למפורט בסעיף 6.12 להלן.
ג	זיקת הנאה בתאי שטח 323,333 תותר זיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט, זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור. חדרי טרנספורמציה, מרכיבי בטחון, גינון ומתקני משחק, רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ואופניים, זיקת הנאה למעבר רכב.
4.8.2	הוראות
א	חשמל בתחום תאי שטח: 324,327, מוצע שימוש לחדר טרנספורמציה. שטח תא השטח המיועד לחדר טרנספורמציה לא יעלה על 200 מ"ר, וגודל המבנה לא יעלה על 50 מ"ר. מרחק מינימלי מחדר טרנספורמציה לבית מגורים: לא יפחת מ-10מ'. המבנה יוטמע וישתלב בשטח הפתוח, ככל האפשר.
ב	שימור בתא שטח מס' 318 קיים מכלול נופי לשימור. הוראות ומגבלות בניה לגביו יהיו כקבוע בסעיף 6.5 להלן.
ג	חלוקה לתאי שטח בתאי שטח: 318, 315, 331, 301, 300, 285, 327, 324. תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 1000 מ"ר, כאשר קווי הבניין יהיו 4 מ' מכל צד למעט קווי בנין לדרכים שיהיו עפ"י התשריט.
ד	סביבה ונוף יעשה שימוש בצמחיה תואמת אקלים וחוסכת מים, וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.
ה	בטחון ובטיחות בתא שטח 331 תותר הצבתם של מרכיבי בטחון אשר יכללו ויוקמו בהתאם למפורט בסעיף 6.12

4.8	שטח פרטי פתוח
	להלן.
ו	זיקת הנאה בתא שטח 331, תותר זיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים תותר הקמת מבנים ומתקנים כגון: מגרשי ספורט, אולמי ספורט מופעים והתכנסויות, מועדוני בריאות וכושר גופני, חוגים וסדנאות, בריכת שחיה פתוחה ומקורה, מלתחות מקלחות ושירותים נילווים, מדשאות וגינות, מחסנים לשירות פעילות הספורט, מזנון וחנות לממכר ציוד ספורט בשטח כולל של 100 מ"ר, סככות צל, גינות ונטיעות, תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות, כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי חדש בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
ב	שימור בתא שטח מס' 329 קיים מבנה/אתר/לשימור, הוראות ומגבלות בניה עבורו יהיו כקבוע בסעיף 6.5 להלן.
ג	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 1000 מ"ר, כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 4 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים ישמש לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, פיתוח גנני ונטיעות, סככות המתנה לתחבורה ציבורית, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בניה למעט הצבתם של: מרכיבי בטחון אשר יכללו ויוקמו בהתאם למפורט בסעיף 6.12 להלן. סככות המתנה לאוטובוס.
ב	שימור בתאי שטח מס' 101, 203, 102,, קיימים מכלול נופי לשימור ואתר לשימור, הוראות ומגבלות בניה לגביהם יהיו כקבוע בסעיף 6.5 להלן.
4.11	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

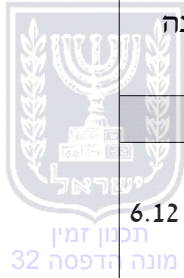


תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	ישמש לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, פיתוח גנני ונטיעות, סככות המתנה לתחבורה ציבורית, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תאסר כל בניה למעט הצבתם של: מרכיבי בטחון אשר יכללו ויוקמו בהתאם למפורט בסעיף 6.12 להלן. סככות המתנה לאוטובוס.
ב	שימור
	בתאי שטח מס' 241,205,219,202 קיימים מכלול נופי לשימור ואתר לשימור, הוראות ומגבלות בניה לגביהם יהיו כקבוע בסעיף 6.5 להלן.



4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	ישמש לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור, פתוח גנני ונטיעות.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תיאסר כל בניה רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט.



4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	ישמש לחניית כלי רכב, יותר להקים סככות לרכב וסככות המתנה לרכב ציבורי.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תיאסר כל בניה למעט המפורט בסעיף שימושים.



4.14	תחנת תדלוק
4.14.1	שימושים
	תחנת תדלוק לצריכה עצמית הכוללת: עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, מתקן למילוי אוויר וברז מים.
4.14.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	1. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. 2. יופעלו שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים. 3. משטחי התדלוק יהיו אטומים כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים. 4. משטחי התפעול ינוקזו על ידי תעלות ניקוז או בשיטה הנדסית אחרת (באישור הממונה) אל

4.14	<p align="center">תחנת תדלוק</p>
	<p>מפריד הדלק, הפרש הגובה בין תעלת הניקוז לסביבתה יוסדר כך שתנקז ביעילות את משטח התדלוק.</p> <p>5. מים שהופרדו במפריד הדלקים יוזרמו למערכת הביוב.</p> <p>6. תופעל מערכת מישוב אדים,</p> <p>7. יבוצעו בדיקות תקופתיות של איטום המערכת.</p> <p>8. פתחי ההזנה של המיכלים יהיו בתוך מערכות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק אל המיכלים.</p> <p>9. מפריד הדלק יפונה כל עונה גשומה על מנת למנוע עומס עקב תוספת מי הגשמים במפריד.</p> <p>10. תאסר הקמת מבנה כלשהוא בתחום תחנת התדלוק.</p>
4.15	<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
4.15.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים, תכליות, שימושים, זכויות בניה, הוראות ומגבלות בניה, יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת 2/107/03/7.</p>
4.15.2	<p align="center">הוראות</p>
4.16	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים</p>
4.16.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>תותר הקמת מבנים לשרות הקהילה כגון: חדר אוכל ומטבח, מכבסה, מועדון לחברים, מוסדות לשרותי דת, גני ילדים, מעונות יום, משרדים, מרפאה, ספרייה, מרכולית קפטריה וחנויות לשרות מקומי, מוסדות תרבות ובידור, חדרי בטחון, תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות, כגון: מים, מונו, תכנון זמין 32</p> <p>ביוב, חשמל, גז, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.</p>
4.16.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי חדש יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.</p>
ב	<p align="center">שימור</p> <p>בתאי שטח מס' 403,404 קיימים מבנה/אתר/מכלול נופי לשימור. הוראות ומגבלות בניה יהיו עבורם כקבוע בסעיף 6.5 להלן.</p>
ג	<p align="center">חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי של 1000 מ"ר, כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 4 מ' בפאות תאי השטח המשותפים לתאי שטח אחרים למגורים. בפאות תאי השטח הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ד	<p align="center">מסחר</p> <p>השטח לשימוש מרכולית, קפטריה וחנויות לשימוש מקומי לא יעלה על 1000 מ"ר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
5	5	5	5		1	5	32	32%			2%	30%	5000	חממות	,401 ,400 406	חקלאי פתוח	מבני משק		
5	5	5	5	1	2	(2) 10	15	15%			(1) 2	13%	5000		,401 ,400 406	מבני משק	מבני משק		
5	5	5	5	1	2	9	50	70%			(3) 10	60%	1000		407		מבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9	50	70%			(4) 10	60%	1000		404 ,403		מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	8.5	1.5	50	264	(9) 24	40	(8) 24	(7) 200	(6) 250	1		מגורים א'		
(5)	(5)	(5)	(5)		2	7	7.8	(11)	3520			(10) 3520	8000	יחידות דיוור קטנות	2		מגורים א'		
5	5	5	5	1	2	8.5	1.5	51	294	(13) 24	40	(12) 54	200	400	13 ,9 - 4 51 ,47 -		מגורים א'		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9		17.8	1100			(14) 100	1000	500	412 ,410		מסחר		
5	5	5	5		1	5			150				150	5000	405		מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3		1	5			100				100	760	411	תחנת שאיבה לביוב	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5	1	2	12	11	11%			(15) 1	10%	1000		329		ספורט ונופש		
5	5	5	5			5		50				(16) 50	1000		,300 ,285 ,324 ,301 ,331 ,327 500		שטח פרטי פתוח		
5	5	5	5		1	5		50				(17) 50	200		327 ,324		שטח פרטי פתוח		
0	0	0	0		1	5		300				(18) 300	1000		413		תחנת תדלוק		
5	5	5	5	1	2	(20) 15	25	25%			(19) 5	20%	1000		402		תעסוקה		

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:

מספר יחידות הדיור בכל תא שטח יהיה בהתאם לטבלה חלוקה לתאי שטח המצורפת כנספח לתכנית זו, ניתן להעביר יחידות דיור בין תאי השטח ובתנאי שמספרן הכולל לא יעלה על 500 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חדרי בטחון וחדר מכוונות.

(2) הגובה יקבע בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת עד גודל של 100 מ"ר..

(4) יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעתעד גודל של 100 מ"ר..

(5) כמסומן בתשריט.

(6) גודל המגרש יקבע בהתאם לחלוקת תאי בשטח באזור הבתים הקיימים, הכוונה שלא יהי התא שטח קטן מ-250 מ"ר..

(7) השטח הוא עבור כל יח"ד..

(8) 12 מ"ר לממ"ד

12 מ"ר למחסן

(9) יותר ניווד שטחי שירות לממ"ד ומחסן ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..

(10) עבור 64 יח"ד קיימות, כ"א של 55 מ"ר..

(11) עפ"י הקיים בשטח.

(12) 12מ"ר לממ"ד

12 מ"ר למחסן

30 מ"ר לחניה מקורה..

(13) יותר ניווד שטחי ממ"ד ומחסן ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..

(14) יותר ניווד שטחים עיקריים עד 100 מ"ר אל מתחת למפלס הכניסה..

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר ניווד 100 מ"ר שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה..

(16) הכוונה להקמת מצללות כל אחת בגודל מכסימלי של 50 מ"ר ..

(17) הכוונה לחדר טרנספורמציה..

(18) עבור גגון מעל איי המשאבות..

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חדרי בטחון, חניות מקורות, סככות אחסנה פתוחות..

(20) הגובה יקבע בהתאם להנחיות משרד החקלאות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים להלן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.

היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. היתרי בניה לכל תא שטח או לחלקים ממנו, ינתנו לאחר הגשת תכנית בנינו ופיתוח על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית זו תכלול בין היתר:

קביעת גובה 0.00, פריסת מערכות תשתית, קירות תמך וגדרות, הסדרי תנועה וחניה, פרט קרוי חניות במידת הצורך, התייחסות לפינוי אשפה, שבילים, הנחיות לעיצוב הבתים והגדרות כמו: גגות, גווני טיח וחומרי גמר, פתרונות ניקוז ונגר עילי, הצבת המבנים וכו'.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי עתיקות יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.

ה. היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים יותנו בהגשת תכנית בנינו ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ופרטים טכניים בהתאם לאישור השרות הוטרינרי ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת,

ח. תנאי למתן היתרי בניה לכריתה או להעתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון מפקיד היערות עפ"י פקודת היערות.

ט. תנאי להיתר בניה לשימושים שבייעוד "תעסוקה" ו"מבני משק" יהיה התייעצות עם משרד הבריאות ויח"ס נגב מערבי.

י. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יהיה התייעצות עם משרד הבריאות.

יא. תנאי למתן היתר בניה בשטח בו מסומנים מבנים "להריסה" יותנה בהריסת המבנים בפועל.

יב. נאי למתן היתר לטיפול ו/או לפירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.

יג. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יד. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

טו. תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום מבנים/אתרים לשימור יהיה:

1. הכנת תיק תיעוד מפורט עפ"י הנחיות מנהל התכנון אשר יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש. עותק


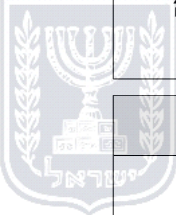


קשיח ודיגיטלי כאמור יועבר לוועדה המקומית.

2. עריכת תכנית בנינו ופיתוח בקני"מ 1:100 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור שתתבסס על

ממצאי

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה.</p> <p>3. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבסעיף 6.6 שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור/ מתחם לשימור נופי יהיה:</p> <p>1. הכנת תיק תיעוד מפורט לתיעוד הנכס והמתחם עפ"י הנחיות מנהל התכנון אשר יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.</p> <p>תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/ הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם.</p> <p>הניתוח יכלול בין היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים חזיתות וכל מידע אחר.</p> <p>2. עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1: 250 או 1: 500, התכנית תערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור שתתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול וותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם.</p> <p>הוראות השימור המפורטות יתבססו על הוראות שבסעיף 6.6 שלהלן, ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה עבור יחידות הדיור למגורים הנוספות מעבר ל 12 היחידות כמופיע בשלב 1 בסעיף 7.1, יהיה חיבור הביוב של הקיבוץ למט"ש האזורי.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>יז. תנאי למתן היתר למבנים בייעוד "תעסוקה" יהיה הסדרת מיכלי הסולר הקיימים בסמוך לבית הקרור וכן עריכת חקירת קרקע (סקר היסטורי וסקר קרקע) בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, לרבות נקיטת אמצעים לטיפול בקרקע מזוהמת ככל שתהייה.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה בייעוד "תחנת תדלוק" יהיה עמידה בדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה הנמצאות באתר האינטרנט של המשרד בחוצץ "קרקעות מזוהמות ודלקים" זיהום מדלקים תחנות דלק.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה בייעוד "מבני משק", יהיה הסדרת תחנת התדלוק הקיימת תוך עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים), (תחנות תדלוק) 1997 (התשנ"ז), וכן עריכת חקירת קרקע (סקר היסטורי וסקר קרקע) בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לרבות נקיטת אמצעים לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שתהייה.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה להרחבת מערכת השבילים ו/ או התוויית מערכת שבילים חדשה בתחום שטח המחנה ובכלל זה בתחום הדשא המרכזי, יהיה צירוף צילומי המצב הקיים ומפה מצבית בקני"מ 1: 250 למסמכי הבקשה להיתר והפקדת הצילומים והתכנון המוצע לעיון הציבור.</p> <p>כא. תנאי למתן היתר בניה לתאי השטח למגורים הגובלים בדרך משולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח תנועה לרחוב משולב שיערך על ידי מהנדס תנועה. הנספח כאמור, יוכן לכל רחוב בקנה מידה 1: 250 ויכלול בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול וכל הנדרש בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנים מעת לעת.</p>	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>כב. תנאי לאיכלוס השכונה החדשה יהיה ביצוע בפועל של מרכיבי הביטחון.</p> <p>כג. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח למגורים מעבר ל-12 יחידות הדיור כמצויין בסעיף 7.1 בהוראות אלה, והיתרי בניה כתוספת למבנים קיימים בשטח הקיבוץ, יהיה חיבור הביוב למט"ש האזורי. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>כד. תנאי להיתר בניה בייעוד קרקע "מסחר" יהיה הגשת דו"ח אקוסטי למניעת מפגעי רעש ליחידה הסביבתית נגב מערבי, ככל וידרש, יותקנו אמצעים להפחתת מטרדי הרעש בהתאם לנדרש בתקנות.</p> <p>כה. במסגרת תנאים להיתר בניה יש להתנות את המשך הפיתוח באישור המשרד להגנת הסביבה לשיקום בפועל של בריכות החימצון.</p> <p>כו. תחנת השאיבה תיבנה בהתאם להנחיות תחנות שאיבה לשפכים.</p> <p>כז. תנאי למתן היתרי בניה להרחבת אזור המגורים הינו ביטול תחנת השאיבה הקיימת והקמתה והפעלתה של תחנת שאיבה חדשה בתחום תא שטח 411.</p> <p>כח. תנאי למתן היתר בניה לבינוי ופיתוח של שלב ג' כמפורט בסעיף 7.1 להלן, יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשיקום בפועל של בריכות החימצון הקיימות.</p> <p>כט. תנאי למתן היתרי בניה לביצוע שלב א' של ההרחבה למגורים, כמפורט בסעיף 7.1, יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה להקמת מתקן לטיפול קדם ברפת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p style="text-align: center;">עתיקות</p> <p>6.3</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירה בדיקה/הצלה, יבצען היזם, על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטוח חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>6.4</p> <p>החניה תהיה בתחומי תאי השטח עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה עבור תאי שטח 2,1 תהיה במפרצי חניה לצדי הדרכים או במגרשי חניה מרוכזים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p style="text-align: center;">שימור</p> <p>6.5</p> <p>מתחם 1 : תא שטח 329 בית המגן 01 דרגת שימור A שימור מחמיר.</p> <p>מתחם 2 : תא שטח 404 חדר האוכל 02 דרגת שימור שניתן לבצע בהם שינויים.</p> <p>תא שטח 403 מכבסה 03 דרגת שימור שניתן לבצע בהם שינויים.</p> <p>תא שטח 404 נוקטה (חדר נשק) 04 דרגת שימור שניתן לבצע בהם שינויים.</p> <p>תא שטח 403 סילו 05 דרגת שימור שניתן לבצע בהם שינויים.</p> <p>תא שטח 400 מחלבה 06 דרגת שימור שניתן לבצע בהם שינויים.</p> <p>מתחם 3 : תא שטח 404 הדשא הגדול 001 דרגת שימור A שניתן לבצע בהם שינויים.</p>	

תאי שטח 101,204,205,219,318 שדרת העצים 002 דרגת שימור B שניתן לבצע בהם שינויים.

שדרה זו מסומנת בנספח הנופי כעצים להעתקה, אולם אין כוונה להתעלם מדרישת השימור ולכן לא תותר העתקה של למעלה מ 50% מהעצים וגם זאת רק במידה ועולה הצורך לכך כתוצאה מהרחבת הכביש הקיים.

א. מבנים/ אתרים לשימור:

מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע א ולהרוס המבנה או את מרכיביו.

תאסר העתקת מבנים לשימור.

תישמר שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדוגמא, אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.

שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור. ישמרו עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.

מבנים/אתרים בדרגת שימור א' אין להתיר בהם תוספות בניה כלשהן. יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחיה האופיינית סביבו.

מבנים/אתרים בדרגת שימור ב' תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור.

מתחמים לשימור/ מכלול נופי לשימור:

מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט ייחודי, ציור תנועה ומבטים ומפתחי נוף.

על המבנים לשימור, הנמצאים במתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לענין 'מבנים ואתרים לשימור'.

על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור שבפרק 6.6.

במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.

ישמרו המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.

תישמר השלמות הויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט.

מרכיבי המתחם ישמרו במקומם. יאסרו העתקת או פרוק מרכיבי המתחם אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד.

תיאסר עריכת שינויים מהותיים במתחם.

ישמרו עדויות הזמן וההיסטוריה במתחמים לשימור.

אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

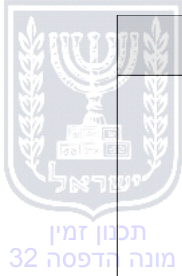
מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם.

יאסרו שינויים טופוגרפים בשטח. שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

בניה חדשה במתחמים תאושר בתנאי שתשמור על החלל, המימדים והפרופורציות של המתחם. תוספת בניה למבנה לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור

ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך התייחסות לאופי המבנה ואפשרות ההתחברות אליו, גודל

שימור	6.5
<p>החלקה ומקום המבנה הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א.עצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, 2. אין לבצע עבודות חפירה/מילוי במרחק הקטן מ-3 מ' מקצה גזע עץ המוגדר לשימור ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית. 3. אין לבצע עבודות גיזום נוף/שורשים ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית. 4. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 5. 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. 6. לעצים המיועדים לשימור נקבעו קווי בנין עיליים ותת קרקעיים, קו הבנין ימדד ברדיוס ממרכז הגזע בהתאם למדידה מפורטות של גזע העץ. קו בנין עילי: 3 מ', (בתחום זה לא תותר כל פגיעה בנוף העץ). קו בנין תת קרקעי: 2 מ', (בתחום זה לא תותר כל חפירה ו/או מילוי העשויים לפגוע בעץ). 7. עצים לשימור בתוך ביתהעלמין- ללא קווי בנין. ב.עצים להעתקה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת העתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה. 2. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. ג.עצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה 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 כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית וכן 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 הבניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 4. סימונעץ לכריתה או העתקה בנספחעצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקה של עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכנית ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.</p>	



פסולת בניין	6.7
<p>פסולת ביתית:</p>	

6.7	פסולת בניין
	<p>א. בשלב מתן היתר בניה יובטחו האמצעים להקמת מתקני איסוף, הפרדה ומחזור של פסולת במקור</p> <p>בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. מרכיב הפסולת היבשה /מעורבת ימשיך להיות מופרד במיכלי האצירה הקיימים, ואלו המתוכננים בשכונת ההרחבה וכחלק ממערך האיסוף הקיים, הפסולת המעורבת תועבר לאתר מוסדר למיון או הטמנה, כפי שיקבע ע"י רשות המקומית.</p> <p>ג. ברחבי הקיבוץ יפרסו מספר מוקדי איסוף למיחזור בנקודות מרכזיות, הכוללות בין היתר: מכלי אצירה לנייר, פלסטיק וטקסטיל. מרחק ההליכה המירבי אל נקודת איסוף פסולת הניתנת למיחזור לא יעלה על 100 מ'.</p> <p>ד. בשני מוקדים מרכזיים יוצבו בנוסף למיכלים הנדרשים, גם מיכלים לאיסוף קרטון בנפח מספק.</p> <p>ה. בשני מוקדים מרכזיים יוקם "מרכז מיחזור יישובי" שיכלול מיכלי אצירה לפסולת למיחזור כפי שצוינו לעיל, כמו גם ארון סגור על מנעול לאיסוף פסולת ביתית מסוכנת, מכולה 4.5 מ"ק לאיסוף פסולת אלקטרונית.</p> <p>פסולת מתעשייה ומסחר:</p> <p>א. פסולת תעשייתית כגון שמנים מיכלי חומרי הדברה וכיו"ב, תפונה לאתר מורשה על ידי קבלן מורשה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. במסגרת הבקשה להיתר הבניה ורישיון העסק יבחן פרופיל הפסולת של העסק במבנה ויקבעו פעולות המיחזור הנדרשות עבורו ומיכלי האצירה שיש להתקין, באתר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. במסגרת תוכניות הפיתוח יוגדרו מיסתורי האשפה ובסמיכות אליהם מוקדי המיחזור.</p> <p>פסולת בניין מבניה חדשה:</p> <p>א. פסולת זו תפונה לאתרים מוסדרים בלבד.</p> <p>פסולת מאזור המשקים:</p> <p>א. זבל בעלי חיים יפונה לאתרי קומפוסט מאושרים, על הנוהל המיושם כיום, ובכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פסדים ירוכזו במכלי כילוי/פחים, על פי הנוהל המיושם כיום, ויאוחסנו ויפוננו בהתאם לתקנות והנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.8	תשתיות
	<p>1 כללי</p> <p>א. כל קווי התשתיות החדשים בכל ייעודי הקרקע יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. תותר התקנת ארונות סעף בגומחות בנויות בגבול תאי השטח.</p> <p>ג. בהיתר הבניה יקבעו פרטי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, ניקוז, דרך, תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. אספקת מים תבוצע תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.</p>

3 ניקוז

א. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

ב. יובטח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים, כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ג. יש לתכנן את תא השטח כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנה מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר,

ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ה. יעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

ו. שטח התכנית יחולק לשני חלקים : חלק צפוני שיכלול אזורי מגורים ואזור ציבורי פתוח, וחלק דרומי שיכלול אזור תעסוקה, ומבני משק.

(א) מי הנגר העילי, מכל אחד מחלקי התכנית, יטופלו בנפרד ויכנסו למערכת ניקוז עצמאית.

(ב) פתרון מערכת הניקוז של הקטע הצפוני יתבסס על עקרון השהיית וקליטת נגר בשטחים פתוחים, חצרות בית ואגני השהייה מלאכותיים, כאשר הנגר שלא ייקלט יועבר לדרכי מים קיימות בסביבה.

(ג) בקטע הדרומי, לא תוקם מערכת משמרת מים, אלא תוקם ותופעל מערכת לניטור מים לפי דרישות רשות המים.

ז. איסוף הנגר העילי (שלא נקלט באגני השהייה) והובלתו אל נקודות המוצא יבוצע לאורך הכבישים ע"י תעלות, דרכי מים או קולטנים לפי התוואים והכיוונים המוצגים בנספח ההידרולוגי. במידת הצורך ייבנו בצמתים ובחציות מעבירי מים בקוטר של מטר אחד.

4.ביוב

א. הביוב מועבר בגרויטציה לתחנת השאיבה ומשם בקו סניקה 6" למט"ש, הכל בהתאם לנספח הביוב לתכנית זו, ובאישור הרשויות המוסמכות.

ב. כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית.

ג. שפכים שמקורם בשימושים חקלאיים בעלי פוטנציאל זיהום יופנו לטיפול קדם לפני סילוק למערכת הטיפול בשפכים, כך שיעמדו בכללי שפכי מפעלים 2011.

5. חשמל

א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א.קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

תשתיות	6.8
1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	
6.50 מ' 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי	
8.50 מ' 5.00 מ' בשטח פתוח'	
13.00 מ' 9.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. בשטח בנוי	
20.00 מ' -- בשטח פתוח.	
35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. מונה הדפסה 32 תכנון זמין</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p>	

תשתיות	6.9
<p>חשמל (המשך).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>ביוב: בשלב התכנון המפורט של מערכת הביוב יבוצעו כל ההתאמות בהתאם לתוכנית הולכת מערכת הביוב המרכזית.</p>	

היטל השבחה	6.10
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	

בטחון ובטיחות	6.12
<p>א.מרכיבי ביטחון יכללו: גידור, שער, תאורת בטחון היקפית, דרך בטחון היקפית, וכל מתקן אחר הנידרש ע"י מערכת הבטחון ולפי הצורך.</p> <p>ב.מרכיבי הביטחון לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו לפי מיפרט פיקוד העורף ובתיאום עם ראש מדור מרכיבי ביטחון בישובים דרום בפיקוד העורף.</p> <p>ג.תאורת הביטחון תופנה אל תוך הקיבוץ למניעת זיהום אויר.</p>	

6.12	בטחון ובטיחות
ד. יובטח שמרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונה החדשה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור להקמת 12 יחידות דיור בשטח הקיבוץ ואישור להיתרי בניה לתוספות למבנים קיימים (בהיתר), בלבד בשטח הקיבוץ.	אישור המשרד להגנת הסביבה על הקמת מתקן לטיפול קדם ברפת .
2	שלב א' תאי שטח : 4-9,13-15. שלב ב' תאי שטח : 16-24. שלב ג' תאי שטח : 25,28-32,44-46. שלב ד' תאי שטח : 26,34-39,47,5. שלב ה' תאי שטח : 27,28,33,34. שלב ו' תאי שטח : 40,42. שלב ז' תאי שטח : 41,43	אישור חיבור הביוב של הקיבוץ למט"ש האזורי. ביצוע השלב הבא מותנה בשיווק של עד 70% מיחידות הדיור המוצעות בשלב הקודם.
3	ביצוע מערכות התשתית.	היתרי הבניה יבטיחו שביצוע ההרחבה הקהילתית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
4	מתן היתרי בניה לשלב ב'.	תנאי למתן היתרי בניה לשלב ב' : השלמת החיבור למט"ש האיזורי.
5	מתן היתרי בניה לשלב ד'.	תנאי למתן היתרי בניה לשלב ד' : קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשיקום בפועל של בריכות החמצון הקיימות.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

אבי חנקיס אדריכל
Avi Hinkis Architect



תכנית מספר : 651-0639369 הסדרת והרחבת קיבוץ נירים. 4/107/03/51
התפלגות יחידות הדיור לפי תאי שטח.

מספר תא	מסי יחידות מוצע	מספר תא	מסי יחידות מוצע	מספר תא	מסי יחידות מוצע
1	263	20	8	34	4
4	2	21	8	35	8
5	4	22	6	36	8
6	3	23	5	37	8
7	8	24	3	38	6
8	8	25	3	39	3
9	4	26	3	40	8
13	8	27	5	41	8
14	8	28	5	42	8
15	5	29	10	43	8
16	6	30	10	44	2
17	6	31	7	45	2
18	3	32	8	46	1
19	4	33	4	51	3
					6

סה"כ 500 יחידות דיור.
ניתן להעביר יחידות דיור בין תאי השטח ובתנאי שמספרן הכולל לא יעלה על 500 יחיד.



רח' ע.הלל 14, רעננה, טל: 09-7414391, 052-5271000 פקס: 09-7421440
E-MAIL: Hinkis@netvision.net.il