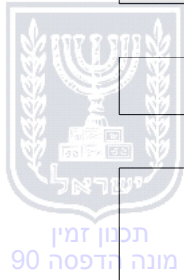


הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0244194

קיבוץ שדה בוקר - הסדרה והרחבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי רמת נגב
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה ליצור מסגרת תכנונית כוללת חדשה לקיבוץ שדה בוקר, אחרי שהוכנה לקיבוץ (אפריל 2011) תכנית אב בלתי סטטוטורית אשר הוצגה לחברי הקיבוץ ורשויות התכנון השונות וקיבלה את ברכתם.

קיבוץ שדה בוקר, הממוקם כ- 50 ק"מ דרומית לבאר שבע, ו-3 ק"מ צפונית - מזרחית למדרשת בן-גוריון הינו קיבוץ ותיק ברמת הנגב, אשר חלפו כ-60 שנה מאז הקמתו.

הקיבוץ הוא קיבוץ חילוני, "שיתופי מסורתי" המונה כ- 100 משפחות אשר כל יחידות הדיור הבנויות בו מאוכלסות במלואן, דבר המקשה על קליטת חברים חדשים ועל ניווד פנימי לצורך שיפור הדיור.

מקום מיוחד שמור לקיבוץ שדה בוקר בהיסטוריה הלאומית בהיותו מקום מגוריהם של דוד בן גוריון ופולה רעייתו, אשר התקבלו לחברות בקיבוץ כבר בשנת 1954. צריף מגוריהם מצוי בלב הקיבוץ ומהווה אתר לאומי.

עיקר פרנסתו של הקיבוץ היום מבוסס על מפעל "דביק" - מפעל לסרטים דביקים, לול בן 6 חוות של פרגיות כבדות ועובדי חוץ העובדים באזור. לאחרונה הוקמה במזרח הקיבוץ חווה פוטו-וולטאית להפקת חשמל.

במסגרת הפעילות החקלאית מטעי זיתים, שטחי שלחין, כרם ליין, 1000 דונם בעמק שרה - מתוכם 400 דונם מטע חוחובה, 3000 דונם פלחה באזור אחוזם ופרדס בן 270 דונם באזור הבשור. שטחו הבנוי של המשק כולל כ- 520 דונם אשר מתוכם, ליבת המגורים ושטחי הציבור המשקיים תופסים כ- 170 דונם.

התפתחותו הפיזית של הקיבוץ יצרה עם הזמן מבנה אשר על פיו מצויים המגורים ושרותי הציבור כחטיבת קרקע מלבנית במרכז הישוב, ממזרח לה שטח למבני משק, תעשייה ותעסוקה וממערב לה "צריף בן גוריון" ושטח המיועד למלונאות, תחנת דלק וכיו"ב. בישוב מתגוררים (למ"ס - דצמבר 2015) 440 תושבים.

מטרת תכנית זו הינה לקבוע, לעדכן ולשנות את יעודי הקרקע בקיבוץ והפריסה המרחבית שלהם בהתאמה למלוא קיבולת הישוב כהגדרתה בתמ"א 35, דהיינו - 500 יח"ד.

התכנית נותנת מענה לכל צרכי הקיבוץ במתווה מלא זה ובכלל זה מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, מבני משק, דרכים ושטחים פתוחים (ציבוריים ופרטיים).

מכלל 500 יחידות הדיור בתכנית, 233 נועדו לפיתוח מידי (מכח תכנית זו בלבד), כולל שטחי המגורים הקיימים בקיבוץ) ו- 267 יחידות הדיור הנוותרות מצויות בחמישה מתחמים בהם מתחייבת הכנת תכנית בינוי כתנאי לפיתוח והוצאת היתרי בניה.

המתחמים המיועדים לפיתוח מידי מתוכננים באופן המאפשר הן דיור קהילתי במתכונת הקיבוצית המסורתית והן שיוך דירות (ומגרשים) עתידי, אם ימצא צורך בכך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קיבוץ שדה בוקר - הסדרה והרחבה

ומספר התכנית

620-0244194

מספר התכנית

1,338.851 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	רמת נגב
	קואורדינאטה X	180305
	קואורדינאטה Y	531473
1.5.2 תיאור מקום	קיבוץ שדה בוקר.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: שדה בוקר

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
39047	מוסדר	חלק		8, 11, 16-17
39070	מוסדר	חלק		3
39145	מוסדר	חלק		10-11, 14, 17-18, 20
39146	מוסדר	חלק	5-30, 34	31

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 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	0		
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 (על שינוייה) תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
14 / 101 / 02 / 20	שינוי	(המספר בפרסום של התכנית המאושרת הוא 101\14\02). תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית המאושרת (101\14\02\10) או 101\14\02\20 ממשיכות לחול.	4412	3436	28/05/1996
62 / 101 / 02 / 20	שינוי		5369	1716	24/02/2005
45 / 101 / 02 / 20	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 20 / 101 / 45. הוראות תכנית 02 / 20 / 101 / 45 תחולנה על תכנית זו.	5082	2652	09/06/2002

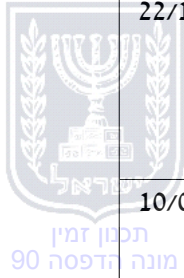


מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1001 /מפ/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /מפ/ 1001 ממשיכות לחול.	6325	851	22/11/2011
3010 /מק/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /מק/ 3010 ממשיכות לחול.	5366		10/02/2005
3012 /מק/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /מק/ 3012 ממשיכות לחול.	5274		22/02/2004

הערה לטבלה:

בנוסף -

1. שינוי למשד 5 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.
2. תכנית 20 /מק/ 3026 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 20 /מק/ 3026 אשר תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק (איזי) ליטמנוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	03/05/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	03/05/2018	תשריט מצב מאושר - גליון מס' 1 - גליון ראשי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	03/05/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	03/05/2018	תשריט מצב מאושר - גליון מס' 2 - גליון השלמה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/01/2018	מישל אלבו	09/01/2018	נספח תנועה מנחה - גליון צפוני - גליון 1 (מתוך 4)	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/01/2018	מישל אלבו	09/01/2018	נספח תנועה מנחה - גליון דרומי - גליון 2 (מתוך 4)	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	08/01/2018	מישל אלבו	08/01/2018	חתכים טיפוסיים בכבישים - גליון 3 (מתוך 4)	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	08/01/2018	מישל אלבו	08/01/2018	חתכים טיפוסיים בכבישים - גליון 4 (מתוך 4)	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		5	12/07/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	12/07/2018	נספח פרוגרמטי לבית העלמין	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	12/07/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	12/07/2018	נספח מנחה לבינוי ופיתוח בית העלמין	לא
שימור	מנחה	1: 1	38	02/10/2017	אלרם שחר	02/10/2017	תיק תיעוד - חלק ראשון	לא
שימור	מנחה	1: 1	28	02/10/2017	אלרם שחר	02/10/2017	תיק תיעוד - חלק שני	לא
שימור	מנחה	1: 1	27	02/10/2017	אלרם שחר	02/10/2017	תיק תיעוד - חלק שלישי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	28/08/2016	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	09/01/2018	נספח פרוגרמטי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	08/01/2018	שרון חפר חייקין	07/05/2018	תשריט נלווה לסקר עצים בוגרים	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים - תמונות וטבלה	26/06/2018	שרון חפר חייקין	14/11/2016	32		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חשמל ותקשורת - פרשה טכנית	08/01/2018	אירווינג פייביש	07/01/2018	5	1: 1	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל ותקשורת - תשריט	05/07/2018	אירווינג פייביש	05/07/2018	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח ניקוז	07/05/2018	בעז כהן	13/05/2015	1	1: 2500	מחייב	ניקוז
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז - פרשה טכנית	07/05/2018	בעז כהן	18/05/2015	19	1: 1	מחייב	ניקוז
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז - תשריט	07/05/2018	בעז כהן	18/05/2015	1	1: 7500	מחייב	ניקוז
לא	חתכי נצפות (חלק מהנספח הנופי סביבתי)	27/05/2015	שרון חפר חייקין	27/02/2013	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מנחה	08/01/2018	שרון חפר חייקין	08/01/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי	07/05/2018	עמית טל	14/07/2016	63	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	דו"ח תאי שטח (טבלת שטחים מפורטת)	03/01/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	03/01/2018	4	1: 1	רקע	טבלת שטחים

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

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 מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת נגב		(1)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע חלוצה 85515.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת נגב		(1)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

(1) כתובת: דואר נע חלוצה 85515.

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	(1)		08-6264333	08-6264250	
אחר	מרכז משק	אראל ארצי (מרכז המשק)		קיבוץ שדה בוקר	שדה בוקר	(2)		08-6560145	08-6560413	erela57@gmail.com

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד 233 באר-שבע 84101.

(2) כתובת: קיבוץ שדה בוקר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		פוגל, שהם- אדרי' ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב		03-5619253		izy@fogel- shoham.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מישל אלבו		תיכול בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6247682	03-6240249	office@elbaz- eng.co.il
	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	108	08-6239834	08-6282860	mail@erezme d.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שרון חפר חייקין			עומר	אשל	8	08-6900182	08-6900183	sharonheffer @gmail.com
אינג'	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7369972	office@amph ibio.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	בעז כהן		לביא-נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	המצודה	5	03-5584506	03-5584524	boaz@lavi- natif.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו - שרותי הנדסה ושווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	office@apro. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי פרוינד	105928	יועץ תשתיות מים וביוב	באר שבע	ככר הגנים	15	08-6277065	08-6688949	Avif.eng@g mail.com
יועץ שימור	אדריכל	אלרם שחר	12755	אלרם שחר אדריכלים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190	03-5444783	elram_s@012 .net.il

(1) כתובת: ת.ד. 57517 - ת"א 61571.

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
מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות	מבנה קיים לרבות סביבתו הקרובה בו יותרו שינויים ו/או תוספות בניה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות בתוכנית.
מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות	מבנה קיים לרבות סביבתו הקרובה בעל חשיבות מיוחדת שבו לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בנייה, אלא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית.
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים במבנים ואתרים לשימור. ממונה השימור יהיה בעל ידע ונסיון מוכחים בתחום השימור.

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 להסדרתו והרחבתו של קיבוץ שדה בוקר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים ביעודי הקרקע.

ב. תוספת 366 יחידות דיור לקיבוץ הכולל 134 יחידות דיור מאושרות (סה"כ 500 יח"ד).

ג. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה, כולל שטח מבנים וגובהם, מרווחי בניה, צפיפות וכדומה, וקביעת הנחיות עבורם.

ד. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

ו. קביעת הנחיות לפיתוח נופי.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

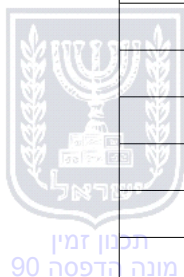
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	951
בית קברות	233
דרך מאושרת	739 - 731
דרך מוצעת	723 - 701
חניון	786, 783 - 781

תאי שטח	יעוד
991 - 981	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
228 - 224	מבני משק
952, 806 - 802	מבנים ומוסדות ציבור
504 - 501, 315 - 303, 208 - 201, 110 - 101	מגורים א'
801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
219, 218	מסחר ותעסוקה
913 - 911	מתקנים הנדסיים
672, 671	ספורט ונופש
773 - 765, 763 - 751	שביל
639 - 606, 604 - 601	שטח פרטי פתוח
214	תעשייה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
951	אטרקציה תיירותית	אתר/מתחם לשימור
732	דרך מאושרת	אתר/מתחם לשימור
952	מבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
206	מגורים א'	אתר/מתחם לשימור
772	שביל	אתר/מתחם לשימור
635 - 633	שטח פרטי פתוח	אתר/מתחם לשימור
951	אטרקציה תיירותית	בלוק מבנה לשימור
226	מבני משק	בלוק מבנה לשימור
952, 806, 803	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
617	שטח פרטי פתוח	בלוק מבנה לשימור
734, 732, 731	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
714, 710, 704 - 701	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
305	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
637, 633, 632, 623	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
737, 732, 731	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
719, 711, 706, 704, 703, 701	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
985, 984, 981	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
224	מבני משק	בלוק עץ/עצים לעקירה
803	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
219	מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לעקירה
913	מתקנים הנדסיים	בלוק עץ/עצים לעקירה
672	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לעקירה
617	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
214	תעשייה	בלוק עץ/עצים לעקירה
951	אטרקציה תיירותית	בלוק עץ/עצים לשימור
734, 733, 731	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
715, 710, 704 - 702	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	990, 988, 986, 982
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	227, 225, 224
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	952, 806, 803, 802
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	307, 303, 204, 202
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	219
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	913
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	773
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	623, 620, 619, 617, 613, 607, 604 637 - 632
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	214
גבול מגבלות בניה	בית קברות	233
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	739, 737 - 733, 731
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	720, 716, 715, 709 - 705, 703 - 701
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	991 - 983, 981
גבול מגבלות בניה	מבני משק	225, 224
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	504, 207
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	219
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	913 - 911
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	672
גבול מגבלות בניה	שביל	758
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	637, 632, 631, 623 - 619, 604 - 601 639 -
גבול מגבלות בניה	תעשיה	214
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	737, 736
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	715, 702, 701
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	781
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	989
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שביל	755, 752
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח פרטי פתוח	637, 632, 627, 626
גבול מתחם	דרך מאושרת	739, 731
גבול מתחם	דרך מוצעת	720, 718 - 713, 705, 704, 702, 701 721
גבול מתחם	חניון	786, 783 - 781
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	990 - 988
גבול מתחם	מבני משק	228 - 226
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	806
גבול מתחם	מגורים א'	315 - 303, 208, 207, 110 - 101 503, 502
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	218
גבול מתחם	ספורט ונופש	672
גבול מתחם	שביל	769 - 765, 763 - 759, 757 - 751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	601 - 603, 606 - 615, 621, 624 - 632
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	733, 735, 739
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	990
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	912
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	603, 604
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	214
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	989 - 991
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	205, 206, 208
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	633
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	626
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	714
חורשה להעתקה	מגורים א'	305, 306
חורשה להעתקה	שביל	761, 762
חורשה לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	984
חורשה לעקירה	תעשיה	214
חורשה לשימור	בית קברות	233
חורשה לשימור	דרך מאושרת	731, 733, 734, 737, 739
חורשה לשימור	דרך מוצעת	702, 704, 706, 714, 720
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	981, 984, 988 - 990
חורשה לשימור	מבני משק	226, 227
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	806
חורשה לשימור	מגורים א'	307, 315
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	913
חורשה לשימור	שביל	759, 760, 766
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	603, 604, 606, 607, 614, 615, 632, 633, 637
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702
ציר נחל	דרך מאושרת	731, 737, 739
ציר נחל	דרך מוצעת	704, 706, 720
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	981, 983, 984, 989 - 991
ציר נחל	מגורים א'	202
ציר נחל	שביל	770
ציר נחל	שטח פרטי פתוח	601 - 604, 636
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	736, 737
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	702, 715
קו דלק/נפט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	989
קו דלק/נפט	שטח פרטי פתוח	626, 627, 632, 637
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	731, 737, 739
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	720
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	983, 989, 990
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	601, 602
שימור נופי	דרך מאושרת	731, 732, 738, 739

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
שימור נופי	דרך מוצעת	719 702, 704, 709, 710, 714, 715, 717 -
שימור נופי	חניון	786
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	991, 983
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	803
שימור נופי	מגורים א'	501, 315, 308, 205
שימור נופי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
שימור נופי	שביל	773, 770, 766
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	636 601, 602, 606, 618, 620 - 634,

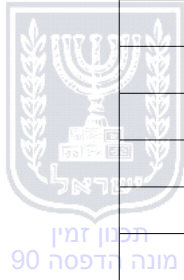
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	5,858	0.44
דרך מאושרת	50,591	3.78
מבני משק	83,994	6.27
מבנים ומוסדות ציבור	5,596	0.42
מגורים	106,666	7.97
מגורים א'	25,404	1.90
מגורים מיוחד	6,605	0.49
מלונאות ונופש	37,400	2.79
מתקנים הנדסיים	3,509	0.26
פרטי פתוח	137,045	10.24
קרקע חקלאית	664,226	49.61
שטח ללא תכנית מקומית	147,786	11.04
שטח ציבורי פתוח	1,814	0.14
תחנת תדלוק	4,346	0.33
תעשיה	10,440	0.78
תעשיה קלה ומלאכה	47,571	3.55
סה"כ	1,338,851	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	7,291.89	0.54
בית קברות	5,040.18	0.38
דרך מאושרת	35,816.06	2.68
דרך מוצעת	92,782.31	6.93
חניון	2,600.08	0.19
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	418,973.42	31.29
מבני משק	80,844.45	6.04
מבנים ומוסדות ציבור	43,644.99	3.26
מגורים א'	387,464.24	28.94

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.89	11,855.28	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.47	6,227.89	מסחר ותעסוקה
0.31	4,136.09	מתקנים הנדסיים
1.04	13,938.63	ספורט ונופש
1.81	24,250.04	שביל
12.41	166,171.57	שטח פרטי פתוח
2.82	37,814.13	תעשייה
100	1,338,851.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בכל תאי השטח והמתחמים המיועדים למגורים בתכנית זו יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים, כולל תעסוקה (ראה סעיף 4.1.2 ה')</p> <p>ב. מחסנים, מקלטים ומיגון.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל, אופניים ולמעבר רכבי חירום ושירות.</p> <p>ד. חניות - בשולי תאי השטח ובצמידות לדרכים גובלות.</p> <p>ה. תשתיות תת קרקעיות ומתקניהן: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה וכדו'.</p> <p>ו. גינון, נטיעות, רחבות ומתקני משחקים, סככות צל.</p> <p>ז. מתקנים סגורים לאיסוף אשפה ומיונה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי: מספר יחידות הדיור המירבי המותר לבניה בכל אחד מתאי השטח ביעוד מגורים א' כמסומן בתשריט.</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח בתאי שטח 101-110 (כוללים סה"כ 43 יח"ד) ו- 303-315 (כוללים סה"כ 60 יח"ד):</p> <p>1. תאי שטח אלה מאוגדים לשלושה מתחמי תכנון, כמסומן בתשריט (מתחמים 1, 2 ו- 3).</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם תכנון יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח מלאה לכל המתחם, באישור הועדה המקומית ועפ"י דרישותיה.</p> <p>3. כל תא שטח יחולק למגרשים למגורים כמספר יחידות הדיור הקבוע לבניה בו, כמסומן בתשריט התכנית. החלוקה תבוצע באמצעות תשריט חלוקה אשר יובא לאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. בכל מגרש תיבנה יחידת דיור אחת.</p> <p>5. חניה:</p> <p>5.א. החניה למגרשי המגורים ביעוד זה תהיה במתחמי חניה מרוכזים בשולי השטחים המיועדים למגורים, או בתחום כל מגרש - 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>5.ב. יותר קירווי 2 חניות בתחום מגרשי המגורים והקמתן בקו בניין אפס לחזית המגרש ו/או למגרש מגורים גובל.</p> <p>6. לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכסית בנויה לצורך גינון וצמחיה.</p> <p>7. לא תותר בניית גגות משופעים.</p> <p>8. קוי בניין:</p> <p>8.א. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>8.ב. קוי בניין צידיים לאחר חלוקה למגרשים יהיו 2.5 מטר.</p> <p>8.ג. תותר בניה של יחידות הדיור בקו בניין צידי "אפס" רק במקרה של צמדי מגרשים בהם יבנו שתי יחידות הדיור בקיר משותף.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח בתאי שטח 201-204 (כוללים סה"כ 80 יח"ד):</p> <p>1. תאי שטח אלה מהווים את תחום המגורים הקיים בקיבוץ.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי המותר לבניה בכל אחד מתאי שטח אלה רשום בתשריט.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>3. תותר השלמת הבניה למגורים בתאי שטח אלה עפ"י הזכויות המירביות המפורטות בלוח האזורים ובתשריט.</p> <p>4. תותר, בשטחים שטרם נבנו בתאי שטח אלה, או במקום יחידות דיור קיימות שתוחלפנה, בניית מבני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים.</p> <p>5. שטח כל יחידת דיור חדשה שתבנה ביעוד זה לא יעלה על 210 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות).</p> <p>6. כל מבנה מגורים חדש שיבנה בתאי שטח אלה יבנה במרחק שאינו נופל מ-6 מטר מכל מבנה שכן.</p> <p>7. קוי הבניין המסומנים בתשריט מחייבים במקרה של בניה חדשה בלבד, מבנים קיימים אשר מונח הדפסה 90 תכנון זמין</p> <p>אינם עומדים בקוי הבניין המסומנים לא יחשבו כסותרים את התכנית לעניין זה.</p> <p>8. הנחיות מיוחדות לתאי שטח 205-206 :</p> <p>א. יותר בתאי שטח אלה השימוש במבנים קיימים בלבד ליחידות לדיור זמני בשטח מירבי של 55 מ"ר.</p> <p>ב. מספר היחידות לדיור זמני המיועדות לשימוש זה הוא 24 יח"ד בתא שטח 205 ו- 56 יח"ד בתא שטח 206 (סה"כ 80 יח"ד).</p> <p>ג. יחידות המגורים לדיור זמני ינוהלו על ידי האגודה השיתופית, ישארו בבעלותה וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח בתא שטח 208 (הכולל סה"כ 50 יח"ד) :</p> <p>1. תא שטח 208 מיועד ליחידות דיור מיוחדות כגון דיור לסטודנטים, חיילים, מועמדים לחברות, מגורים זמניים וכדומה.</p> <p>2. תא שטח זה לא יחולק למגרשים וגודל יחידות הדיור בו יוגבל ל- 90 מ"ר ליח"ד ברוטו (שטחים עיקריים, ממ"ד ושטחי שירות).</p> <p>3. החניה לבאי מתחם זה תוקצה בכביש המקיף את המתחם.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח בתאי שטח 501-504 ותא שטח 207 (הכוללים סה"כ 267 יח"ד) :</p> <p>1. בכל מתחם יבנה מספר יחידות דיור כמפורט להלן:</p> <p>א.1. תא שטח 501 - 32 יח"ד</p> <p>ב.1. תא שטח 502 - 46 יח"ד</p> <p>ג.1. תא שטח 503 - 36 יח"ד</p> <p>ד.1. תא שטח 504 - 119 יח"ד</p> <p>ה.1. תא שטח 207 - 34 יח"ד</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה בכל אחד מתאי שטח אלה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח מלאה לכל המתחם, באישור הועדה המקומית ועפ"י דרישותיה, כמפורט בסעיפים 6.2-6.4.</p> <p>3. תותר בתאי שטח אלה חלוקה למגרשים כמפורט בטבלת הוראות וזכויות הבניה (טבלה 5). החלוקה תבוצע באמצעות תשריט חלוקה אשר יובא לאישור הועדה המקומית</p> <p>4. שטח כל יחידת דיור חדשה שתבנה בתאי שטח אלה לא יעלה על 210 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות).</p> <p>5. הבינוי במתחמים אלה ייעשה בתמהיל מגוון של גודל יחידות דיור וצפיפות על מנת להבטיח מתן פתרונות לכלל צרכי המגורים של חברי הקיבוץ ותושביו.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>6. חניה :</p> <p>6.א. החניה למגרשי המגורים ביעוד זה תוקצה במתחמי חניה מרוכזים בשולי השטחים המיועדים למגורים, או בתחום כל מגרש - 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>6.ב. יותר קירוי 2 חניות בתחום מגרשי המגורים והקמתן בקו בניין אפס לחזית המגרש ו/או למגרש מגורים גובל.</p> <p>7. לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכסית בנויה לצורך גינון וצמחיה.</p> <p>8. לא תותר בניית גגות משופעים.</p> <p>9. קוי בניין :</p> <p>9.א. קוי הבניין החיצוניים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>9.ב. קוי בניין לאחר חלוקה למגרשים 2.5 מטר לקוי בניין צידיים ו-5 מטר לקוי בניין קדמיים ואחוריים.</p> <p>9.ג. תותר בניה של יחידות הדיור בקו בניין צידי "אפס" רק במקרה של צמדי מגרשים, המיועדים כל אחד ליחידת דיור אחת, בהם יבנו שתי יחידות הדיור בקיר משותף.</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>שימוש לתעסוקה ביחידת המגורים :</p> <p>1. בכל אזורי המגורים, יותר שימוש משני לתעסוקה (כולל קליניקה, סטודיו וכדומה) של בעלי מקצועות חפשיים (במבנה המגורים בלבד וכחלק ממנו).</p> <p>2. השטח המיועד לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד והוא יהווה חלק מן השטח העיקרי המותר לבניה ולא תוספת לו.</p> <p>3. השימוש כאמור, יותר רק אם יתקיים בו-זמנית עם השימוש למגורים בפועל במבנה ולא כשימוש יחיד.</p> <p>4. לא יותר כל שימוש המהווה מטרד לדיירי יחידות דיור שכנות.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסנים באזורי מגורים :</p> <p>באזורי המגורים (למעט בתא שטח 208) תותר הקמת מחסנים בכפוף להוראות הבאות :</p> <p>א. שטח מחסן מירבי של עד 14 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ב. המחסן יבנה בצמוד למבנה המגורים ובתחום קוי הבניין בלבד.</p> <p>ג. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים ומאותם חמרי גמר.</p> <p>ד. תותר הצבת מחסנים יבילים רק בכפוף להנחיות מרחביות מאושרות של הרשות המקומית.</p> <p>2. חדר יציאה לגג :</p> <p>תותר בניית חדרון יציאה לגג בשטח מירבי של 10 מ"ר ושטח משטח היציאה המקורה (גגון) לא יעלה על 2 מ"ר.</p> <p>3. ממד"ים :</p> <p>ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. שטח הממ"ד עד 12.5 מ"ר יחשב כשטחי שירות</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	בתא שטח 214 המיועד לתעשיה יותרו השימושים הבאים :



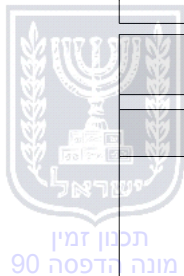
4.2	תעשיה
	<p>א. תעשיה ובכלל זה השירותים הנלווים המשמשים אותה כגון משרדים, מחסנים, חדרי תצוגה, משטחי פריקה וטעינה, אחסנה פתוחה, מערכות ניטור, כיבוי, בטיחות ומתקני ומבני עזר.</p> <p>ב. חדרי שירות לעובדים.</p> <p>ג. תשתיות, צנרות ומערכות מים, חשמל, גז, ביוב וכדומה.</p> <p>ד. מיכלים ומתקנים לטיפול בחמרי גלם ותוצרי ייצור.</p> <p>ה. דרכים, שבילים, גינון ונטיעות, שערים ומחסומים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה הגנת הסביבה:</p> <p>1. לא תותר כל פעילות מזהמת או מטרידה.</p> <p>2. כל השימושים יחויבו בעמידה בתקני הגנת הסביבה (ככל שנדרש על פי כל דין) הנוגעים למטרדים סביבתיים כגון זיהום אויר, מים, רעש, החזקת חומרים מסוכנים, כמותם והשימוש בהם, טיפול בשפכים תעשייתיים וכדומה.</p> <p>3. יישמר מרחק הפרדה של 50 מטרים מגבול המפעל אל רצפטורים ציבוריים, כמסומן בתשריט . בתחום "מגבלות מפעל דביק".</p> <p>4. כל עסק המבקש להיכנס לייעוד תעשיה לא יטיל סיכון על מגרשים המהווים רצפטורים ציבוריים בשטח התוכנית. לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים (כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים ועדכוניו מעת לעת, המשרד להגנת הסביבה) בייעוד זה.</p> <p>5. הפעלת מפעל מותנית באישור המשרד להגנת הסביבה, הועדה המקומית ובמידת הצורך, משרד הבריאות.</p>
ב	<p>חניה החנייה תהיה בחלקה בתחום המגרש ובחלקה בשטח הצפון מזרחי של תא שטח 224 המיועד למבני משק הנמצא מערבית למפעל.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 218 ו- 219 המיועדים למסחר ותעסוקה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מסחר, כולל מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. תעסוקה ומלאכה ותעשיה קלה בלתי מזהמת</p> <p>ד. שירותים כגון נגריה, מסגריה, מוסך וכדומה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>גמישות לתכנית התפלגות השימושים:</p> <p>זכויות הבניה בתאי השטח ביעוד זה יתפלגו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>תותר המרת שטחים משימושי מסחר ומשרדים לשימושי התעסוקה, אך לא תותר המרה הפוכה.</p>



מסחר ותעסוקה	4.3
איכות הסביבה	ב
<p>הגנת הסביבה :</p> <p>לא יותרו שימושים אשר יש בהם בכדי לגרום מטריד לשימושים סמוכים אחרים. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכנית בנויה לצורך פיתוח נופי וגינון.</p>	
חניה	ג
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	



מבני משק	4.4
שימושים	4.4.1
<p>בתאי שטח 224-227 המיועדים למבני משק יותרו השימושים הבאים :</p> <p>1. מבנים הנדרשים לייצור החקלאי ובכלל זה גידול בעלי חיים ומדגרות, מבנים לאחסנה ומבני מלאכה לשירות הישוב. 2. מעברי ומתקני תשתית - חשמל, מים, ביוב, גז וכדומה. 3. שטחים מגוננים, דרכי גישה וחניות פתוחות. 4. הקמת מתקנים פוטוולטאים אשר תהיה על גבי גגות מבנים בלבד, לא תותר הקמת מתקנים פוטוולטאים על הקרקע.</p>	
הוראות	4.4.2
טווח הרחקה	א
<p>הקמת מבני משק חקלאיים, מבני שירות לחקלאות ומבנים לבעלי חיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר.</p>	
איכות הסביבה	ב
<p>הגנת הסביבה :</p> <p>1. לא יותרו שימושים אשר יש בהם בכדי לגרום מטריד לשימושים סמוכים אחרים. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית, לצורך הקמתם או הפעלתם של מבני המשק החקלאי, לדרוש את אישור הרשויות המוסמכות: משרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכדומה. 3. שימושי הקרקע יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים לחומרים מסוכנים" המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה.</p>	



אטרקציה תיירותית	4.5
שימושים	4.5.1
<p>בתא שטח 951 המיועד לאטרקציה תיירותית יותרו השימושים הבאים :</p> <p>מזנון, קפטריה, חנות מזכרות וספרים, חדרי חוגים, שירותים למבקרים, פעילויות חצר וכל פעילות אחרת בזיקה לצריף בן-גוריון הסמוך.</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
<p>בתא שטח זה (הצמוד לצריף בן-גוריון), יותרו השימושים הנ"ל ובלבד שאינם סותרים את רוח חוק בן גוריון תשל"ז 1976 ואינם פוגעים או מפריעים לפעילות "המכון למורשת דוד בן גוריון" כהגדרתו בחוק זה.</p>	

<p align="center">אטרקציה תיירותית</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>הבניה החדשה בשטח זה תהיה מינימלית, צנועה ותותר רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לתחום תא השטח כולו ובהתייעצות עם המכון למורשת בן גוריון והנהלת צריף בן גוריון מטעמו.</p>	
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>בתאי שטח 911-913 המיועדים למתקנים הנדסיים יותרו השימושים הבאים: משאבות מים וביוב, חדרי חשמל וטרנספורמציה, ומתקנים הדרושים וקשורים למערך התשתיות נכונן זמין מונה הדפסה 90</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח מתקן סניקה: 1. בתא שטח 912 מצוי מתקן סניקה. 2. תכנית זו מרחיבה את המגרש ביחס למצב המאושר על מנת להתאימו לבניית תחנת הסניקה שבוצעה בפועל. הגבלות: מתקן הסניקה לביוב יותר רק בתא שטח 912.</p>	<p align="center">א</p>
<p>איכות הסביבה כל המתקנים ותפעולם יעמדו בדרישות המבטיחות את ההגנה על סביבתם ובהן דרישות הנוגעות לרעש, זיהום אוויר, קרינה, פסולת וכדו', הכל באישור המשרד להגנת הסביבה ולהנחת דעת הועדה המקומית.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>בתא שטח 801 המיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור, יותרו השימושים הבאים: א. שירותים לחברים כמקובל בקיבוצים: חנות לצריכה מקומית (כל בו, מרכולית), משרדים מקומיים, חדר אוכל, מחסן בגדים וכדומה. ב. מוסדות חינוך, גני ילדים ומעונות יום. ג. אולמות ומגרשי ספורט. ד. מוסדות דת, סעד ורווחה. ה. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. ו. מרכזי הדרכה ומרכז מורשת. ז. בית תרבות, מרכז מוסיקה ומוסדות קהילתיים. ח. מסחר ומשרדים בהיקף מוגבל לצרכים מקומיים. ט. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית. י. מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים לשירות הישוב. יא. שטחים מגוונים. יב. ואחרים - לשימוש מבני קהילה וצרכי קהילה, באישור הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. היתר בניה בתא שטח 801 ינתן רק לאחר הכנתה ואישורה של תכנית בינוי ופיתוח מלאה בתא</p>	<p align="center">א</p>



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 90



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 90



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 90

4.7	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>השטח המבוקש.</p> <p>2. תתאפשר הקמת מבנים רב-תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימוש בו.</p> <p>3. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>4. יותר קו בניין "אפס" בגבולות המשותפים לתא שטח 801 ותא שטח 803 (ראה בתשריט).</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש או בסמוך לו, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כהוראת סעיף א.1. לעיל ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>



4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>בתאי שטח 802-806 המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מוסדות חינוך, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ב. אולמות ומגרשי ספורט.</p> <p>ג. מוסדות דת, סעד ורווחה.</p> <p>ד. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>ה. מרכזי הדרכה ומרכז מורשת.</p> <p>ו. בית תרבות, מרכז מוסיקה ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ז. מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.</p> <p>ח. מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים לשירות הישוב.</p> <p>ט. שטחים מגוננים.</p> <p>י. ואחרים - לשימוש מבני קהילה וצרכי קהילה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>י"א. לא יותר בתאי שטח אלה (802-806) השימוש למסחר ולמשרדים והוא יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>בתא שטח 952 (מתחם צריף בן גוריון) נמצא "צריף בן גוריון" שהוא נכס לאומי. כל בניה ושינויים במבנים הקיימים, יותרו על ידי הנהלת "צריף בן גוריון" והועדה המקומית ובתנאי שהם עולים בקנה אחד עם רוח "חוק בן גוריון".</p> <p>ראה גם סעיף 6.9 "אזורים מיוחדים".</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. היתר בניה בתאי שטח 802-806 ינתן רק לאחר הכנתה ואישורה של תכנית בינוי ופיתוח מלאה בתא השטח המבוקש בשלמותו.</p> <p>2. תתאפשר הקמת מבנים רב-תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימוש בו.</p> <p>3. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>4. יותר קו בניין "אפס" בגבול המשותף לתאי שטח 802 ו-803 ובגבול המשותף לתאי שטח 804 ו-805 (ראה בתשריט).</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתאי שטח 802-806 החניה תהיה בתחום המגרש או בסמוך לו, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>כהוראת סעיף א.1. לעיל ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה לבאי המתחם בתא שטח 952 (מתחם צריף בן-גוריון) תוסדר בתא שטח מס' 734</p>	
ספורט ונופש	4.9
שימושים	4.9.1
<p>בתאי שטח 671-672 המיועדים לספורט ונופש יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. מתקנים, מגרשים ואולמות ספורט ומבנים נלווים לשימוש זה. ב. בריכת שחיה ומתקני העזר הקשורים בהפעלתה. ג. מתקני נופש פעיל, מתקני שתיה ומצללות. ד. מזנון (עד 50 מ"ר). ה. יציעי ישיבה (טריבונות) ומשטחים מרוצפים או מחופים, סככות מקורות. ו. נטיעות, שבילים, מדשאות. ז. תשתיות הנדסיות. ח. גדרות.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכנית בנויה לצורך חלחול נגר עילי וגינון.</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש או בסמוך לו, בהתאם לתכנית הפיתוח כהוראת סעיף א.1. לעיל ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.10
שימושים	4.10.1
<p>א. שטחי גינון, חורשות ושדרות. ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניות, דרכים ומעברים לרכב חירום. ג. מתקני ספורט, נופש פעיל ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות המשרתות מטרות אלו. ד. סככות צל ופינות ישיבה מוצללות. ה. מיגון ומקלטים ומחסות ציבוריים על-קרקעיים ותת-קרקעיים. ו. מעבר למערכות תשתית וניקוז. ז. חדרי שנאים, עמודי תאורה ומרכזיות תאורה, תשתיות תקשורת. ח. גדרות, שערים, מחסומים, תאורת בטחון.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. עבודות בשטח פרטי פתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ונספחיה בקני"מ 500:1 באישור הועדה המקומית. 2. בתאי השטח שבהם עובר קו הנפט יחולו הוראות סעיף 6.13 (ה) והשימושים המותרים בהם יהיו בכפוף לתיאום ואישור בכתב של קצא"א. 3. השימוש לחניה בתחום שטח פרטי פתוח יותר בכפוף לאישור רשות תמרור מקומית.</p>	
מבנים קיימים	ב



4.10	שטח פרטי פתוח
	<p>במבנים המצויים בשטח פרטי פתוח ערב אישורה של תכנית זו יותר המשך השימוש מבלי שהדבר יחשב כסטייה מתכנית זו.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח 633 הינו חלק ממתחם האתר הלאומי ומשמש כשטח מבוא לאתר צריף בן גוריון. 2. לא יבוצעו כל עבודות פיתוח ובניה בשטח זה אלא באישור הועדה המקומית. 3. בנוסף לשימושים הכלליים המותרים, תותר בשטח זה הקמתן של סככות לימוד מקורות פתוחות או סגורות, פינות ישיבה, עמדות הדרכה וכל שימוש אחר דומה בהקשר ובזיקה למתחם צריף בן-גוריון הסמוך. 4. הועדה המקומית תקבע אילו מן השימושים המותרים בשטחים פרטיים פתוחים יותרו בתא שטח זה ובאיזה היקף ותאשר תכנית פיתוח ונספחים שונים לפי דרישתה ולפי העניין.



4.11	דרך מוצעת
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>בדרך מוצעת יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. כבישים, מדרכות וחניות ב. שבילים ומסלולי אופניים ג. ריהוט רחוב, תחנות הסעה ואיסוף. ד. נטיעות וגינון כולל מערכות השקיה. ה. תעלות ניקוז ו. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.11.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב ותוואי הדרך יהיו כמפורט בתשריט. 2. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. 3. חתכי הדרך יהיו עפ"י נספח התנועה המנחה לתכנית זו. 4. בתאי השטח שבהם עובר קו הנפט יחולו הוראות סעיף 6.13 (ה)



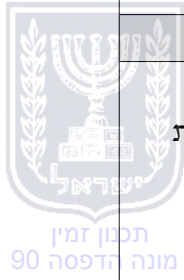
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>בדרך מאושרת יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. כבישים, מדרכות וחניות ב. שבילים ומסלולי אופניים ג. ריהוט רחוב, תחנות הסעה ואיסוף. ד. נטיעות וגינון כולל מערכות השקיה. ה. תעלות ניקוז ו. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.12.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב ותוואי הדרך יהיו כמפורט בתשריט.



	4.12	<p>דרך מאושרת</p> <p>2. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. 3. חתכי הדרך יהיו עפ"י נספח התנועה המנחה לתכנית זו. 4. בתאי השטח שבהם עובר קו הנפט יחולו הוראות סעיף 6.13 (ה)</p>
	4.13	<p>שביל</p>
	4.13.1	<p>שימושים</p> <p>א. שבילים להולכי רגל, אופניים, ורכב חירום ושירות. ב. מעבר למערכות תשתית וניקוז. ג. שטחי גינון ונוי. ד. ריהוט רחוב, תאורה וכדו'.</p>
	4.13.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. רוחב השבילים לא יפחת מ- 3 מטרים. 2. בשבילים שרוחבם 10 מטרים, רוחב המיסעה לא יעלה על 3 מטרים.</p>
	4.14	<p>חניון</p>
	4.14.1	<p>שימושים</p> <p>א. חניה פתוחה ב. ריהוט רחוב, תאורה וכדו'.</p>
	4.14.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תאי השטח המיועדים לחניונים מצויים בשולי השטחים המיועדים למגורים בתכנית זו. 2. החניה בהם מיועדת להיות חניה מרוכזת לטובת מגרשי המגורים במתחם. 3. תותר הקמת סככות קירוי והצללה בחניונים אלה.</p>
	4.15	<p>בית קברות</p>
	4.15.1	<p>שימושים</p> <p>בית קברות ומבנים ושימושים הקשורים בהפעלתו התקינה ובשימורו ובכלל זה קברים, סככות הספדים, סככות צל, ספסלים, דרכים, שבילים, קירות תומכים וגנניים, מצבות ואנדרטאות, ברזיות ומתקנים לנטילת ידיים, נטיעות, גדרות, מגרשי חניה, מבנה שירותים ומחסן שירות ומתקנים הנדסיים, כולל תאורה הכל בהתאם להוראות תמ"א 19.</p>
	4.15.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח והבינוי בבית הקברות ייעשו על פי נספח בינוי ופיתוח לבית הקברות, בקנ"מ 250:1 המצורף כנספח מנחה לתכנית זו. 2. השטחים המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח לבית הקברות כשלבים ג' ו-ד', הכוללים יחד 113 קברים, מיועדים לקבורה רבודה (קבורה בזוגות) עבור 226 נפטרים.</p>



<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>בהתאם לתכניות המאושרות החלות במקום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בכל תאי השטח המסומנים ביעוד זה יחולו כל הוראות התכניות המאושרות השונות החלות עליהם ואין תכנית זו באה לשנותן, להוסיף עליהן או לגרוע מהן.</p> <p>2. "הנחיות מיוחדות":</p> <p>בשטח המסומן ב "הנחיות מיוחדות", יותרו מרכיבי ביטחון כמפורט בסעיף 6.21 לתכנית זו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	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
(6)	(6)	(6)	(6)		(5) 2	(4) 9	(3) 103	45	(1) 210			(2) 35	(1) 175	470		מגורים אי' 101 - 110, 303 - 315		
(6)	(6)	(6)	(6)		(5) 2	(4) 9	(3) 80		(1) 210			(2) 35	(1) 175	470		מגורים אי' 201 - 204		
(6)	(6)	(6)	(6)		1	5	24		55				(7) 55			מגורים אי' 205		
(6)	(6)	(6)	(6)		1	5	56		55				(7) 55			מגורים אי' 206		
(6)	(6)	(6)	(6)		1	5	50		(1) 90			15	(1) 75	(8) 32000		מגורים אי' 208		
(6)	(6)	(6)	(6)		(5) 2	(4) 9	(3) 267	45	(1) 210			(2) 35	(1) 175	(9) 400		מגורים אי' 501 - 504, 207		
5	5	5	5		2	12		40	60%			10%	50%	37000		תעשייה 214		
5	5	5	5		2	12		40	1980			330	(10) 1650	2700		מסחר ותעסוקה 218		
5	5	5	5		2	12		40	2520			420	(11) 2100	3400		מסחר ותעסוקה 219		
(6)	(6)	(6)	(6)		2	10		45	90%			20%	(12) 70	11800		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור 801		
(6)	(6)	(6)	(6)		2	10		45	90%			20%	(13) 70	3800		מבנים ומוסדות ציבור 802 - 806		
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		35	1250			150	1100	3600	מתחם צריף בן- גוריון	מבנים ומוסדות ציבור 952		
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		14	20%			4%	16%	7200		אטרקציה תיירותית 951		
5	5	5	5		1	7		40	40%			10%	30%	2000		מבני משק 224 - 228		
3	3	3	3	1	1	5			250	50			200	400		מתקנים הנדסיים 911 - 913		
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		40	40%			8%	32%	3900		ספורט ונופש 671 - 672		
5	5	5	5		1	5		5	5%				(14) 5	5000		בית קברות 233		
0	0	0	0	1	1	4		8	19%	10%		(15) 3	6%	260		שטח פרטי פתוח 601 - 604, 606 - 639		
0	0	0	0		1	4							(16) 65	240		חניון 781 - 783, 786		

**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. קוי בניין: הערה כללית - קוי בניין במבנים קיימים אשר חורגים מקוי הבניין כמסומן בתשריט, לא יחשבו כסטיה מתכנית זו, אך כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים יהיו חייבים לעמוד בהם.
- ב. תותר ביעודים שאינם מגורים תוספת זכויות עבור תחנות השנאה (גז) בהיקף של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר למתקן, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.13 ה'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה המפורטות בטבלה הינן ליחידת דיור אחת.
- (2) תותר הקמת שני מקומות חניה מקורים ליח"ד בקו בנין "אפס" לחזית המגרש או למגרש מגורים גובל. שטח מקורה זה, 15 מ"ר לכל מקום חניה, יתווסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה.
- (3) מספר יח"ד המצוין בטבלה הוא סה"כ יח"ד בכל תאי השטח. מספר יח"ד בכל תא שטח - בהתאם למצוין בתשריט.
- (4) כולל היציאה לגג.
- (5) + יציאה לגג.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) גודל יחידת דיור מירבי - 55 מ"ר, כולל שטחי שירות.
- (8) לא תותר חלוקה משנית למגרשים.
- (9) אחרי חלוקה בתכנית בנינו כהוראת סעיף 4.1 ד.י.
- (10) זכויות הבניה בתא שטח 218 יתפלגו כדלקמן:
 1. מסחר, כולל מסעדות, בתי קפה ומזנונים - עד 220 מ"ר
 2. משרדים - עד 880 מ"ר
 3. תעסוקה ושימושים אחרים (סעיפים ג' ו-ד' ברשימת השימושים) - עד 550 מ"ר
 4. תותר המרת שטחים משימושי מסחר ומשרדים לשימושי התעסוקה, אך לא תותר המרה הפוכה..
- (11) זכויות הבניה בתא שטח 219 יתפלגו כדלקמן:
 1. מסחר, כולל מסעדות, בתי קפה ומזנונים - עד 280 מ"ר
 2. משרדים - עד 1120 מ"ר
 3. תעסוקה ושימושים אחרים (סעיפים ג' ו-ד' ברשימת השימושים) - עד 700 מ"ר
 4. תותר המרת שטחים משימושי מסחר ומשרדים לשימושי התעסוקה, אך לא תותר המרה הפוכה.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מכלל השטחים העיקריים בתא שטח 801 וכחלק מהם, יותר שימוש של עד 1200 מ"ר במצטבר כשימוש של מסחר לצרכים מקומיים.
- (13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מכלל השטחים העיקריים בתאי שטח 806-802 וכחלק מהם, יותר שימוש של עד 1000 מ"ר במצטבר כשימוש של מסחר לצרכים מקומיים.
- (14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה בבית הקברות כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות במסוכם.
- (15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות מתחת לקרקע ביעוד שטח פרטי פתוח מיועדים למקלט.
- (16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי הבניה המותרים ביעוד חניון מיועדים לסככות חניה לרכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישור תנאים כמפורט להלן:

א. תנאי למתן היתרי בניה בתאי השטח המפורטים להלן יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3:

א 1. תאי השטח המיועדים למגורים 501-504

א 2. תאי השטח המיועדים למגורים 101-108 ו-315-303 (מתחמי תכנון 1,2 ו-3)

א 3. תא השטח המיועד למגורים ליח"ד מיוחדות 208

על פי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית יותנה מתן היתרי בניה בתאי שטח נוספים כמפורט בסעיף 6.2.ב.

ב. מערכת הביוב:

ב 1. תנאי להיתר בניה בכל מתחם הינו הכנת תכנית ביוב לאותו מתחם ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה והתחברות למערכת ביוב מרכזית המחוברת לפתרון קצה מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב 2. תנאי למתן היתרי בניה במתחמי מגורים 1 ו-2 (שכונת המגורים הצפונית) יהיה הגשת תכנית ביוב עקרונית למשרד הבריאות.

ב 3. תנאי למתן היתרי בניה במתחם מגורים מס' 3 (שכונת המגורים הדרומית) יהיה הכנת תכניות ביוב מפורטות במקביל לקידום ביצוע פתרון קצה לביוב.

ב 4. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 501, 504 ו-208 יהיה תיאום ואישור משרד הבריאות לפתרון הביוב המוצע.

ג. בבקשה להיתר בניה יצויינו כל התשתיות וההתחברויות בהתאם למפורט בתכניות הבינוי והפיתוח.

ד. בבקשה להיתר בניה יסומן חיבור למערכת הביוב המקומית.

ה. שטחי הפיתוח החדשים למגורים המוצעים בתכנית זו יפותחו בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב, הניקוז, המים, מערכת הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים המשרתים אותם.

ו. תנאי להיתרי בנייה בתא שטח מספר 501 (מגורים א') יהיה ביצוע ההגנות באזור נחל הרועה. ז. סיכונים סיסמיים:

ז 1. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ז 2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

ח. בתאי שטח בהן עוברת רצועת קו הנפט, תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום, אישור בכתב ופיקוח של קצא"א, לרבות ביצוע מיפוי של קו הנפט על ידי היזם בהתאם לדרישותיה והנחיותיה של קצא"א.

ט. תנאי למתן היתר בניה בקרבת קווי "מקורות" יהיה תיאום עם חברת "מקורות".




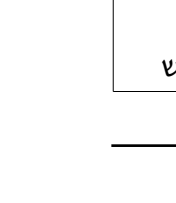
י. תנאי למתן היתרי בניה במקומות בהם עוברים קווי חשמל של חברת החשמל, קיימים או מתוכננים (אחרי העתקה), יהיה תיאום עם חברת החשמל.

י"א. מבני משק:

1. תנאי למתן היתר למבני משק יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2. תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנר הממשלתי השירותים הווטרנריים.



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>י"ב. עצים בוגרים : תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. י"ג. תנאי להיתר בניה בהרחבות הדרומיות, (מתחם מספר 3 ותאי שטח 207 ו-208) יהיה נקיטת אמצעים טכנולוגיים לרבות הקמת חדר אבק לצמצום מפגעי ריח ואבק, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.2 תנאים להכנת תוכנית בינוי</p> <p>א. הפיתוח בתחום התכנית כמצוין בסעיף 6.1.א' לעיל ייעשה על בסיס תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. ב. תכנית הבינוי תחול לפי העניין בגבולות תא שטח אחד או יותר, או תחום רחב יותר, על פי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית. ג. תכנית הבינוי תכלול את הנושאים המצויינים בסעיף 6.3 להלן, וכל עניין נוסף, כולל פרטים הנדרשים, קנה המידה, נספחים נושאים ותשתיות מתוכננות עפ"י שיקול הועדה. ד. תכנית הבינוי תכלול גם דרכים פנימיות, שבילי גישה, שטחים פתוחים, חניות ומעברים אשר אינם מסומנים בתשריט. ה. תכנית הבינוי ונספחיה תכלול הנחיות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>
	<p>6.3 תכנית בינוי</p> <p>למתחמי התכנון הכלולים בתכנית זו ובתאי שטח המחויבים בהכנת תכניות בינוי ופיתוח עפ"י הוראות פרק 4 תוכן תכנית בינוי למתחם תכנון או לתא השטח בשלמותו. התכנית תערך בקנימה 1:500 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית והיא תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלוקה למגרשים, העמדת מבנים, פירוט גובה מבנים ומספר יח"ד בכל מבנה (ביעודי המגורים). 2. פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבנינים. 3. פירוט מקום ומפלס הכניסה למבנה. 4. דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה. 5. חתכים בכל הקשור למספר הקומות. 6. פתרונות תנועה וחניה, מיקום ועיצוב מקומות וסככות חניה. 7. פתרונות פיתוח לדרכים, כולל נטיעות לאורך המדרכות. 8. פתרונות לשטחים מגוננים, כולל שטחים פתוחים, סימון עצים בוגרים ותשתיות. 9. מערכות תת-קרקעיות ומערכות עיליות (ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל, תאורה, תקשורת, מתקנים לאספקת גז וכדו'). 10. ציון מיקום רצועת קו דלק/נפט (אם רלוונטי). <p>וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית או מהנדס הרשות מקומית.</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בתשריט התכנית מסומנות מגבלות בניה הנוגעות למרחקי הפרדה. הוראות הבניה תחת מגבלות אלו מפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפעל דביק - נקבע מרחק הפרדה של 50 מטרים מגבול המפעל. המרחק נקבע בגין השימוש

<p>איכות הסביבה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>בחומרים מסוכנים המצויים במפעל לצרכי הייצור. במרחק זה לא יוקמו ולא ייעשה שימוש/ייעוד קרקע של רצפטורים ציבוריים רגישים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" ועדכוניו מעת לעת בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לולים - נקבע תחום מגבלה של השפעות ריח שמקורו בלולים. בתחום זה, במידה וייגרמו מפגעי ריח וזיהום אוויר שמקורם בלולים, יהיה על בעל העסק לנקוט באמצעים טכנולוגיים שימנעו מפגעי ריחות וזיהום אוויר.</p> <p>3. מט"ש - נקבע תחום מגבלה של השפעות ריח ואיכות אוויר שמקורם בהפעלת המט"ש. לא תותר בתחום זה הקמתם של מבני מגורים ו/או רצפטורים ציבוריים בהתאם להגדרתם במדיניות מרחקי הפרדה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי יהיו כמפורט במסמך הנחיות מרחביות.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.6</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים ושימושים קיימים:</p> <p>א. הוראת מעבר:</p> <p>היתרי בניה שניתנו כדין ערב אישורה של תכנית זו יעמדו בתוקפם. שימושים שהותרו כדין במבנים שהוקמו כדין, שאינם תואמים הוראות תכנית זו, יראו אותם כשימושים שאושרו מכוח היתרים לשימוש חורג לתקופה של שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים כאמור החורגים מקוי הבנין המוצעים בתכנית זו לא יחשבו כמבנים חורגים לעניין קוי הבנין, ובלבד שאין בכך חריגה לתחום דרך או למגרש ציבורי מאושר. על אף זאת, לא תותר כל תוספת בניה שהיא החורגת מקוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>6.8</p>
<p>אזורים מיוחדים</p> <p>אתר לאומי - צריף בן גוריון</p> <p>א. תא שטח 952 הינו אתר לאומי (צריף בן גוריון), תאי השטח הצמודים אליו - 951, 954 ו-956 מהווים את סביבתו הקרובה, שטחים ומבנים המשרתים אותו ודרך המובילה אליו.</p> <p>ב. הפיתוח, תחזוקת המבנים והתשתיות באתר וסביבתו כמצויין, ייעשה באופן שאינו סותר את "חוק בן גוריון" כרוחו וכלשונו ויבוצע אך ורק באישור הנהלת צריף בן גוריון והמרכז למורשת בן גוריון ובשילוב אנשי מקצוע רלוונטיים כיועץ שימור, אדריכל נוף וכדומה - הכל לפי העניין.</p> <p>ג. זהו אתר מורשת לשימור מחמיר. האתר הינו מתחם לשימור המסומן מ-1 אשר כולל חמישה</p>	<p>6.9</p>

אזורים מיוחדים	6.9
<p>צריפים :</p> <p>(1) צריף בן גוריון. (2) מבנה הכיתות. (3) בית הגבס. (4) צריף נוסף מזרחית לבית הגבס. (5) מבנה המשרדים והקופה. כמו כן כולל האתר שרותים וחניה.</p> <p>ד. אין להרוס אף לא אחד מהמבנים הקיימים באתר לשימור. לא תותר תוספת בנייה בצמוד או על גבי המבנה לשימור "אתר לאומי צריף בן גוריון" כל עבודה שתיעשה באתר הלאומי כפופה לאישור הנהלת המכון למורשת בן גוריון. אין לעשות שימוש ואין לבנות במתחם אתר המורשת הלאומי אלא באישור הנהלת המכון למורשת בן גוריון.</p> <p>ה. כל בניה, תוספת בניה או שינוי בניה והיקפם יהיו כפופים לאישור הנהלת המכון למורשת בן גוריון והועדה המקומית.</p> <p>ו. כל שינוי ופיתוח יתואם גם עם רט"ג.</p>	



פיתוח סביבתי	6.10
<p>א. הפיתוח הנופי בתחום התכנית יבוצע על פי תשריט הנספח הנופי והנספח הנופי סביבתי לתכנית זו, (הכולל את מסמך הנחיות הפיתוח הנופיות) המלצותיהם והוראותיהם לאופי הפיתוח, השמירה וטיפול הערכים הנופיים בתחום התכנית.</p> <p>ב. לא תותר שתילתה, נטיעתה או השימוש בה של צמחיה פולשנית מן הסוגים המנויים להלן: ושינגטוניה חסונה, לנטנה ססגונית, פיקוס בנגלי, פיקוס קדוש, פלפלון דמוי אלה, שיטה כחלחלה, שיטה עגולת-זרעים, שיטת ויקטוריה, שיטת עלי-ערבה.</p> <p>ג. הנחיות נופיות סביבתיות :</p> <p>ג 1. לפני תחילת הכשרת שטחים ועבודות עפר ופיתוח, תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופי הטיפול בהם עפ"י הנחיות רט"ג (שימור, העתקה, היתר פגיעה).</p> <p>ג 2. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכוון השטח הפתוח החיצוני, התקנת גידור היקפי משולב בסביבה.</p> <p>ג 3. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי ללא צומח המוגדר כפולש זר ומתפרץ וטיפול במינים פולשים, הכל לפי מסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם רט"ג. (חיפוי קרקע, צמחים חסכוניים במים וכו').</p> <p>ג 4. יש לכלול הצללה מרובה בפינות ישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.</p> <p>ג 5. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להמנע מגינון מרובה.</p> <p>ג 6. ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.</p>	



חניה	6.11
<p>א. "תקן חניה" - מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים.</p> <p>ב. 1. החניה לשירות מבני המגורים (לדיירים ולאורחים) תהיה בריכוזי חניה, כמסומן בתכנית ובאזורים נוספים, בהסכמת הועדה המקומית, כפי שיפורט בתכניות הפיתוח.</p> <p>2. החניה לשירות יעודי הקרקע האחרים, תהיה בתחומי המגרשים במידת האפשר או מחוצה להם (במקרה של בניה קיימת שאינה מאפשרת), באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. היה וימצא בעתיד הצורך לקיים חניה פרטית במגרשי המגורים, היא תבוצע בכפוף להוראות במסמך ההנחיות המרחביות.</p>	



כללי - כל התשתיות החדשות, כולל גז טבעי בלחץ נמוך מאד, תהיינה תת קרקעיות.

א. ביוב

1. בכל בקשה להיתר בניה יסומן חיבור למערכת הביוב המקומית.
2. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
3. מתקני קדם טיפול בשפכים :

א. מטבחים ציבוריים יחויבו בהתקנת מפרידי שומנים, כמתקן קדם טיפול בכניסה למערכת הביוב.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים.

ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.

ד. באזור התעשייה/התעסוקה יוקמו במידת הצורך מתקני קדם טיפול בשפכים תעשייתיים .

ב. מים

1. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

2. בתחום התכנית עוברים 3 קוים ראשיים של "מקורות" :

2.1 קו מים שפירים "8 - לחלוקים

2.2 קו מים שפירים "12 - לשטחי שדה בוקר

2.3 קו מים מליחים "12 - לשדה בוקר

3. יש לשמור על רצועה של 5 מטר מעל קווי "מקורות" ללא בניה

4. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטר מהם יבוצעו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.

5. במידה ויהיה צורך לבצע מיגון והעתקה של קווי "מקורות", תכנון וביצוע יהיו ע"י חברת "מקורות".

ג. חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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

3. 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.

4. בשטחים פתוחים תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

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

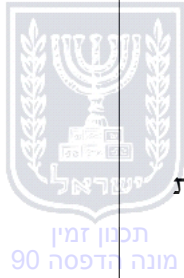
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני 5 מ' מציר הקו

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני 3 מ' מציר הקו

ג. תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהמבנה/התיל, 2 מ' מציר הקו

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

תיל חשוף או מצופה : 6 מ' מהתיל הקיצוני 7 מ' מציר הקו





תשתיות	6.12
<p>כבל אוירי מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני 4 מ' מציר הקו ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : 20 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו חד מעגלי : 33.5 מ' מציר הקו ז. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו ח. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן והמבנה. י"א. שנאי על עמוד : 6 מ' מהמתקן.</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מ 300 מטר, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>6. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. 7. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. 8. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 9. 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. 10. 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>	

תשתיות	6.13
<p>ד. תשתיות תקשורת התשתיות תהיינה תת-קרקעיות: 1. יבנה חדר תקשורת מרכזי: במידות מינימליות של 4X6 מ', עם רצפה כפולה. 2. חדר התקשורת יוזן בחיבור חשמל 3X40 אמפר עם מונה נפרד בחדר. 3. גובה, חיפוי, צבע וגימור לפי תאום עם האחראי על התקשורת. 4. תוואי התקשורת יהיה תת-קרקעי בצנרת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת). 5. הגובים יותקנו על מדרכות ו/או בגינות בלבד בגדלים ובכוונים לפי כמות הצנרת המתחברת לגוב. 6. יותקנו פילרים שכונתיים מארונות לבתים לפי תאום עם האדריכל ובאישור האחראי על התקשורת. 7. כל התכנון יהיה מתואם ומאושר ע"י אחראי תקשורת של הקיבוץ.</p> <p>ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p>	

- א.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- א.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
- א.3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

ו. קו דלק/נפט (גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי):

- בתוואי קו הנפט "16, ורצועת מקרקעין בתחום מגבלות של 5 מ' מכל צד יחולו המגבלות שלהלן:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור בכתב של קצא"א, לרבות ביצוע מיפוי של קו הנפט על ידי היזם בהתאם לדרישותיה והנחיותיה של קצא"א.
 2. כל פעילות בהתאם להיתר בנייה תעשה בתיאום ובפיקוח של קצא"א.
 3. לא תותרנה עבודות מכל סוג, עיליות ותת קרקעיות, לרבות: חפירה, בנייה והצבה של מבנים ומתקנים מכל סוג לרבות מקלטים ומחסות ציבוריים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל ומשחק, מצללות, מתקני השקיה, מתקני אשפה, חדרי שנאים, עמודי תאורה, תאורת חירום, מרכזיות תאורה, ריהוט רחוב ותחנות הסעה ואיסוף, העברת תשתיות מכל סוג לרבות תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז וניקוז, סלילה של דרכים מכל סוג לרבות כבישים, שבילים או מעברים, יצירת מדרכות, כיכרות, רחבות וחניות, והקמת גדרות שערים ומחסומים מכל סוג.
 4. לא תותר נטיעת עצים וצמחייה מעמיקת שורש.
 5. חציית רצועת קו הנפט תעשה בניצב לרצועה בלבד ולאחר מיגון קו הדלק, בכפוף לתיאום, אישור בכתב ופיקוח של קצא"א.
 6. יש לשמור על נגישות לרכב סיור של קצא"א לאורך רצועת קו הנפט לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט.
 7. כל תנועה של רכבים מכניים כבדים תעשה במסלול עוקף לרצועת קו הנפט, תוך תיאום מקדים עם קצא"א ובפיקוח מטעמה.

ז. ניקוז

1. כלל הניקוז בתחום הקיבוץ יהיה ניקוז עילי בשטחים הפתוחים.
 2. הניקוז סביב הקיבוץ יתבסס על סוללות ותעלות, שמבודדות את הקיבוץ, מהנגר שמגיע מסביבות הקיבוץ.
 3. תחום המלונאות יוגבה לרום 469 מטר, ויוגן מפני מיחתור וסחף מהנחל.
 4. לא יבוצע כל תכנון בפשט ההצפה של נחל הרועה.
 5. מומלץ כי באזורים בהם פשט ההצפה קטן מרוחב 50 המטרים שהוקצו בתמ"א 34 ו/ב 3 לרצועת הנחל, תיקבע רצועת הנחל על פי פשט ההצפה המחושב בדו"ח זה.
- באם יוסדר הנחל בעתיד, ויבוצע גישור בכביש 40, המתאים לספיקת התכן, תוגדר רצועת הנחל באזור הקיבוץ על פי ההסדרה + 5 מטרים מכל צד של ההסדרה לצורך דרכי שירות של רשות הניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>הכל בתאום עם רשות הניקוז, ולאחר אישור רשות הניקוז.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין, בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר יכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>טרם תחילת עבודות העפר, תיעשה סקירה של השטח וככל שתמצא פסולת, תפונה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יש להסדיר פינוי פסולת בניין עם המועצה ועם היחידה הסביבתית.</p>	<p>6.14</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :</p> <p>1. ניקוז ותיעול :</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>בתכנית הפיתוח ייקבעו תנאים למיזעור נגר עילי, תיקבע תכנית פנויה של 20% לפחות (עילית ותת-קרקעית) בתחומי החלקות.</p> <p>2. ניקוז ושימור מי נגר :</p> <p>2.1. שימוש נכון באמצעים משמרי נגר המתאימים לסביבה, עשוי להקטין את כמויות הנגר שתיווצרנה על ידי הגדלת % הכיסוי ואף להפחית את כמויות הנגר אף מהמצב הקיים היום.</p> <p>2.2. רום של 00 של הבתים יהיה גבוה לפחות ב- 15 ס"מ, מרום המתוכנן של החצר.</p> <p>2.3. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>2.4. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.</p> <p>2.5. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.</p> <p>2.6. ערוצי הניקוז הטבעיים המנקזים את הישוב ישארו ללא בנייה וימשיכו לתפקד כעורקי הניקוז של הישוב גם בעתיד.</p> <p>2.7. תחתית הערוצים יהוו את תעלת הניקוז הראשית של הישוב, ולא יבנו עליהם בתים או מגרשים ולא תותר שפיכת פסולת בניין אליהם.</p> <p>3. פסולת :</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר</p>	<p>6.15</p>



איכות הסביבה	6.15
<p>בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדן.</p> <p>4. איכות אוויר :</p> <p>4.1 תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>4.2 במידה וייגרמו מפגעי ריח וזיהום אוויר שמקורם בלולים ו/או במט"ש, יהיה על בעל העסק (לול, מט"ש) לנקוט באמצעים טכנולוגיים שימנעו מפגעי הריח וזיהום האוויר. הפתרון יתואם עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית ובמקרה של לולים בתאום גם עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות :</p> <p>מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

עתיקות	6.16
<p>בתחום התכנית כלולים בחלקם אתרי עתיקות 888/0, 26389/0, 10188/0 ו- 26232/0, כמסומן בתשריט המצב המאושר.</p> <p>א. על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה וידרש ע"י 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, יעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל תכנית, חוברת תמונות וטבלה בה מפורט מספר העץ בתכנית, קוטרו, מיקומו, מינו וסיווגו - לשימור, לכריתה או להעסקה.</p> <p>הנספח חל על התחום המסומן בתשריט הוא תחום הנספח, המצורף כמסמך מנחה וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>כללי - כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>מומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח.</p> <p>עצים לכריתה - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. עצים פולשניים יטופלו בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל.</p> <p>יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד היערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>עצים להעתקה - עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט אותו עד לביצוע ההעתקה.</p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה וההעתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. יש לשמור על גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>שינויים לתכנית - במקרים מיוחדים בלבד, העברת תשתיות - צנרת, קווי תקשורת וחשמל, דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p>שימור</p> <p>6.18</p> <p>1. על מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה או אתר לשימור. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה לאחר שתשקול את המלצת ממונה השימור והמלצת תיק התייעוד.</p> <p>ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה או אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'.</p> <p>ג. כל עבודה שתאושר במבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות תיק התייעוד המאושר ובכפוף</p>	



לקבלת המלצת ממונה השימור. המלצת ממונה השימור תכלול, בין השאר את אופן מימוש זכויות הבניה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, ובכלל זה:

הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי מדרגות, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר אשר ימצא לנכון הן ביחס למבנה או אתר לשימור והן ביחס לתוספות הבניה.

ד. יותר שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק התיעוד.

ה. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור לרבות מתקנים ומבנים לביטחון, בטיחות ונגישות כגון: מיגון ומרחבים מוגנים, מתקנים לכיבוי אש, מילוט, הנגשה לנכים וכדו' תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.

ו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

ז. לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. לשרידי מבנים, מתקנים או פרטי פיתוח היסטוריים אשר ממונה השימור המליץ כי ניתן להרסם, יוכן תיק תיעוד לפני ההריסה.

ח. תחזוקת מבנה לשימור תתבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

2. בנוסף על האמור בסעיף 1 על מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות יחולו ההוראות הבאות:

א. לא תותר תוספת בנייה על גבי המבנה לשימור, למעט שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד.

ב. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.

ג. יותרו תוספות בנייה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לגבולות המבנה.

3. רשימת מבנים לשימור וסיווגם:

מבנה מס' 1 - 2 צריפים ראשונים - לשימור עם הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 3 - מבנה דרכסלר - לשימור עם הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 4 - מרפאה - לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 5 - חדר אוכל - לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 7 - מועדון וספריה - לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 9 - צריף בן גוריון - לשימור עם הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 10 - מסגריה - לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 11 - מתפרה (כל-בו) - לשימור ללא הגבלות מחמירות.

מבנה מס' 12 - 2 צריפי חיילים - לשימור ללא הגבלות מחמירות.

4. רשימת מתחמים/מכלול נופי לשימור:

מ-1 אתר מורשת צריף בן גוריון.

מ-2 שכונת נעורים.

נ-1 הדשא המרכזי.

נ-2 מטע הזיתים.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 90



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 90



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

שימור	6.18
	<p>נ-3 גן משחקים וחורשה. נ-4 חייץ חורשת עצי זית. נ-5 רצועת עצים לאורך כביש הכניסה לקיבוץ.</p> <p>5. הוראות ביחס למתחמים לשימור: מ-1 מתחם אתר מורשת צריף בן גוריון - ראה סעיף 6.9 "אזורים מיוחדים" מ-2 שכונת נעורים:</p> <p>1. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט ייחודי, ציורה הדפסה 90 תכנון זמין מונה הדפסה 90 תנועה ומבט ומפתחי נוף. 2. במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו. 3. יש לשמור על המאפיינים והערכים של המתחם לשימור. 4. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט. 5. את מרכיבי המתחם יש לשמר במקומם. אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד. 6. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במתחמים לשימור. 7. תותר בניית תוספות, אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. 8. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח. 9. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם. 10. ייאסר שינויים בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. 11. בניה חדשה במתחמים תאושר בתנאי שתשמור על החלל, המימדים והפרופורציות של המתחם. 12. יישמרו הגבולות, האופי והמאפיינים של החלל הנופי הפתוח, לרבות העצים והצמחייה שסביבו ובתחומו.</p>
שימור	6.19
	<p>(המשך סעיף 6.18 "שימור")</p> <p>6. הוראות ביחס למכלול לשימור נופי: 1. יישמרו הגבולות, האופי והמאפיינים של החלל הנופי הפתוח, לרבות העצים והצמחייה שסביבו ובתחומו. 2. לא תותר הקמת מבנים. 3. הועדה המקומית באישור ממונה השימור רשאית להתיר עבודות פיתוח לרבות שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, העברת תשתיות תת קרקעיות וכיו"ב. 4. נטיעת עצים, גינון, עבודות תחזוקה ותיקוני תשתית אינם חייבים באישור ממונה השימור.</p>
היטל השבחה	6.20
	היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
בטחון ובטיחות	6.21
	בתכנית מסומנים תאי שטח 981, 989-991 ביעוד "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" הכוללים



בטחון ובטיחות	6.21
<p>הנחיות מיוחדות. ההנחיות המיוחדות בתאי שטח אלה מתייחסות למרכיבי בטחון בישוב כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תשמר רצועה היקפית ברוחב 50 מ' לצורך הקמת מרכיבי ביטחון. שינוי ברוחב הרצועה, במידה ויתבקש, יהיה באישור פיקוד העורף / ענף התיישבות. 2. מרכיבי הביטחון יכללו: <ol style="list-style-type: none"> א. דרך היקפית וגדר. ב. תאורת ביטחון היקפית. ג. כל דרישה של מערכת הביטחון על פי הצורך. 3. צמצום רצועה זו יעשה רק לאחר קבלת אישור בכתב מראש ענף התיישבות בפיקוד העורף בלבד. 4. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע כלל המרכיבים בפועל וזאת על פי הנחיות פיקוד העורף. 5. מרכיבי הבטחון יבוצעו עפ"י מפרט פקע"ר. 6. הקמת הגדר תבצע עפ"י מפרט פקע"ר ובתאום עם ראש מדור מרכיבי בטחון בישובים דרום בפקע"ר. 	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח במתחם מס' 3 ייעשה בכפוף לביצוע, במידת הצורך, של ההגנות הנדרשות ע"י ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. 2. סדר הפיתוח בין שבעת המתחמים המצויינים אינו מחייב, אך המעבר מפיתוח מתחם כלשהוא לפיתוח המתחם הבא אחריו יותנה בהשלמת הקמתן של 70% לפחות מיחידות הדיור במתחם המקדים. <p>הערה: הפיתוח באזורים אחרים המיועדים למגורים בתחום התכנית אינו כפוף לשלבי הביצוע שצויינו לעיל.</p>	<p>פיתוח המגורים החדשים בתכנית זו יהיה עפ"י מתחמים כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתחם מס' 2 כמסומן בתשריט (מדרום לכביש מס' 5) 2. מתחם מס' 1 כמסומן בתשריט (מצפון לכביש מס' 5) 3. מתחם מס' 3 כמסומן בתשריט (מדרום לכביש מס' 12) 4. תאי שטח 501, 502, 503 ו- 504 (בכפוף לאישור תכניות בינוי בועדה המקומית). 	<p style="text-align: center;">1</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.