

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0502641

הרחבת קיבוץ סופה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/10/2021

להפקיד את התכנית

04/07/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו יוצרת מסגרת סטטוטורית להתפתחות הקיבוץ ע"י הוספת יחידות מגורים. במסגרת תכנית 280/03/7 מאושרות 125 יח"ד. בתכ" 3/280/03/7 מאושרות עוד 20 יח"ד. סה"כ 145 יח"ד מאושרות, מתוכן קיימות בפועל 95 יח"ד. סך יח"ד המותרות בקיבוץ סופה על פי תמ"א/35 הוא 500 יח"ד. תכנית זו מוסיפה 194 יח"ד ועוד 100 יח"ד קטנות אשר אינן נספרות. סה"כ מוצעות בתכנית זו 339 יח"ד ועוד 100 יח"ד קטנות.

תוספת אזורי המגורים תבצע בשלבים צמודי דופן סביב הבינוי הקיים על פי נספח מחייב לשלבויות ביצוע לאזורי המגורים הכלול בתכנית.

התכנית מסדירה מחדש את אזורי המגורים, התעסוקה, הציבור והקהילה של הקיבוץ, אזורי נופש וספורט, ואת מערכת השטחים הפתוחים, השבילים, הדרכים, החניונים ומערכות התשתית. על שימושי התעסוקה המאושרים נוספו שימושים לתעסוקה מקומית ותעשייה חקלאית.

נשמרה רזרבה קרקעית באזורי הציבור ובתשתיות לאפשרות התפתחות היישוב בטווח הארוך עד לכ-500 יח"ד. התכנית ממשיכה את פיתוח הקיבוץ בהתאם למורשתו התרבותית והפיזית. היא משמרת ומפתחת צירי דרכים ושבילים ראשיים קיימים ואת המרחב ההליכתי באזורי המגורים ובשטחי הציבור באמצעות הפרדת תנועה מוטורית מאזורי הליכה ורכיבת אופניים. כמו כן כוללת התכנית הוראות לשימור מכלולי נוף ועצים. התכנית מסדירה את דרך הגישה הקיימת לקיבוץ וחיבורה לדרך מס' 231.



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

הרחבת קיבוץ סופה

מספר התכנית

651-0502641

1.2 שטח התכנית

629.947 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

137175 קואורדינאטה X

571812 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ סופה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: סופה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ סופה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100306	מוסדר	חלק	43	17, 22, 30, 34, 38-40, 42, 44
100827	מוסדר	חלק	2-3, 5, 7-9, 17, 23-24, 27, 31-39, 42-48, 50, 52-53, 56	4, 6, 18, 22, 28, 49, 54-55

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

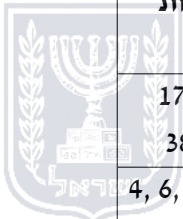
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תמא/1, פרקים - מים, פסולת.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35 על שינוייה.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 14/4 על שינוייה.	כפיפות	תממ/ 4 /14
29/10/1981		134	2759	תכנית זו מחליפה את תכנית 255/02/7 לעניין החיבור לדרך מס' 232.	החלפה	255 /02 /7
19/02/1981		1128	2694	תכנית זו מחליפה את תכנית 280/03/7	החלפה	280 /03 /7
20/08/2007		4024	5705	תכנית זו מחליפה את תכנית 3 /280 /03 /7.	החלפה	3 /280 /03 /7
09/04/2008			5793	תכנית זו מחליפה את תכנית משד/ 38 בתחום התכנית המוצעת בלבד.	החלפה	משד/ 38



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אסף קשטן			1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות ביצוע מגורים	11: 19 30/03/2022	אסף קשטן	30/03/2022	1	1: 1250	מחייב	אדריכלות
לא	ביוב- תרשים סביבה	12: 07 29/05/2022	אמיר אבישי	01/03/2022	1	1: 25000	רקע	ביוב
לא	נספח ביוב תשריט	12: 06 29/05/2022	אמיר אבישי	31/03/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז- תכנית	13: 03 03/04/2022	אלעזר במברגר	28/03/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	חוברת עצים תמונות A	09: 27 31/05/2022	עמית רידר	29/05/2022	10	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת עצים תמונות B	09: 28 31/05/2022	עמית רידר	29/05/2022	10	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת עצים תמונות C	09: 29 31/05/2022	עמית רידר	29/05/2022	10	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת עצים תמונות D	09: 29 31/05/2022	עמית רידר	29/05/2022	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים גליון 1	07: 57 15/06/2022	עמית רידר	12/06/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים גליון 2	07: 58 15/06/2022	עמית רידר	12/06/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים גליון 3	07: 58 15/06/2022	עמית רידר	12/06/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים גליון 4	07: 59 15/06/2022	עמית רידר	12/06/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- חוברת	08: 00 15/06/2022	עמית רידר	12/06/2022	84	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת שטחים	09: 32 03/04/2022	אסף קשטן	03/04/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	12: 39 03/04/2022	משה פלוס	30/03/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה גליון 1	13: 04 03/04/2022	אדולפו וורוביוף	27/03/2022	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ניקוז פרשה טכנית	08: 43 06/04/2022	אלעזר במברגר	28/03/2022	23		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב פרשה טכנית	10: 59 14/06/2022	אמיר אבישי	29/05/2022	14		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נוף	13: 05 03/04/2022	מרגלית סוכוי	03/04/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר גיאולוגי	12: 57 03/04/2022	משה ירקוני	01/11/2020	25		מנחה	סקר סייסמי

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
מורשה חתימה	אחר	תומר בר עוז (1)		קיבוץ סופה	סופה			08-9985901	08-9985906	mkehila@sufa.org
מורשה חתימה	אחר	דני קסטנבאום (1)		קיבוץ סופה	סופה			08-9985901	08-9985906	mkehila@sufa.org
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית אשכול	מגן			08-9929134		daliak@erc.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. נגב 85457.

(2) כתובת: מרכז המועצות האזוריות, מגן, ד.ג. הנגב.

1.8.2 יזם

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)	4	03-9533333		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 1, ת.ד. 233, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
	מהנדס	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסה	עומר	(2)		08-6460914	08-6460215	amir@afik- eng.com
מהנדס חקלאות	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-5340854		office@hydr omodul.co.il
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף	87759	וי.אס.הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20	04-6371711		adolfo@vs- eng.co.il
MSC בגאולוגיה	יועץ	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גאוטכניים בע"מ	בני דרור	(3)		09-7965246		yarkoni@net vision.net
	יועץ נופי	מרגלית סוכוי	80929	מרגלית סוכוי אדרי נוף בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8580852	04-8580847	
	אגרונום	עמית רידר		אופק עצים וחקלאות	יתד	(4)	8			ofek.rto@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25256 תל אביב.

(2) כתובת: פ. ת. עומר, רח' הגורן 6, ת.ד. 459, מיקוד 84964.

(3) כתובת: ת.ד. 122, בני דרור, ד.נ. שרון תיכון 45815.

(4) כתובת: רחוב הארזים 8 מושב יתד 8548200.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 קיבוץ סופה ע"י שינויים בייעודי הקרקע, תוספת אזורי מגורים ויחידות דיור, הסדרת ייעודי קרקע לצרכי ציבור, פירוט והסדרה של אזורי מבני משק, תעסוקה, תעשייה, אחסנה ותעשייה קלה ומלאכה והסדרת מערכת התנועה הרגלית ותנועת רכב.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 44

- א. הוספת 194 יח"ד על 145 יח"ד מאושרות בייעודי קרקע מאושרים למגורים, ועוד 100 יח"ד קטנות (דיור זמני).
- ב. שינוי בייעודי הקרקע:
 - מ-קרקע חקלאית ל-מגורים א', שבילים, שפ"פ, דרכים, חניונים.
 - מ-שטח לתכנון בעתיד ל-מגורים א', שבילים, שפ"פ, דרכים, חניונים.
 - מ-אזור ספורט ל-מגורים א', שבילים, שפ"פ, דרכים, חניונים.
 - מ-שפ"פ ל-אזור ספורט ונופש, דרך מוצעת.
 - מ-מגורים ל-מגורים א', שבילים, דרכים, מבני ציבור, שפ"פ, דיור מיוחד.
 - מ-דרך משולבת ל-שביל.
 - מ-דרך מאושרת ל-דיור מיוחד, שבילים, מגורים א', שפ"פ, חניונים.
 - מ-תעשייה, אחסנה, מלאכה ל-תעסוקה, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.
- ג. הסדרת דרך הגישה לשוב בהתאם למצב הקיים.
- ד. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי הבניין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 250, 300 - 384, 2031, 3121, 3211, 3221
דיור מיוחד	500, 501, 503 - 505
תעסוקה	780
תעשיה	750, 751
תעשיה קלה ומלאכה	770 - 772
מתקנים הנדסיים	900
מבני משק	1100, 1101
מבנים ומוסדות ציבור	650 - 653
קרקע חקלאית	2000 - 2002
שטח פרטי פתוח	601 - 637
ספורט ונופש	700
דרך מאושרת	950, 951, 953 - 958, 1113, 1115
דרך מוצעת	802 - 817, 819, 821, 1111, 1112, 1114
דרך משולבת	800, 850
שביל	851 - 855, 857 - 878
חניון	550 - 564, 566, 567, 656, 657
תעשיה ואחסנה	760, 761

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	500, 503 - 505
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	950, 955
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	802, 804, 810, 812 - 814, 816, 817, 1111, 821
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	550 - 555, 558 - 562, 560
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	1100, 1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	650 - 653
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	129, 150, 152, 196, 204, 205, 208, 223, 300, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	900
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	700
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2000, 2001
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	851 - 855, 857 - 878, 854 - 851, 859 - 857, 861 - 864, 868, 869, 871, 875, 877, 878
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	601, 602, 604 - 609, 613, 617, 618, 621 - 623, 626, 627
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	780
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	750, 751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה ואחסנה	761, 760
גבול מתחם	דיור מיוחד	505 - 503, 501, 500
גבול מתחם	דרך מוצעת	812
גבול מתחם	דרך משולבת	850
גבול מתחם	חניון	657, 562, 551
גבול מתחם	מגורים א'	1 - 300, 250 - 1, 3121, 2031, 384
גבול מתחם	ספורט ונופש	700
גבול מתחם	שביל	851 - 855, 857, 859 - 867, 869 - 878
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	601 - 604, 607, 608, 610, 612, 614, 615 - 617, 625 - 628, 637
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	505, 503, 500
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1113, 955, 951, 950
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	821, 810, 804
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	850, 800
דרך /מסילה לביטול	חניון	657, 560, 559, 555, 553
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	653
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	12 - 25, 38, 51, 64, 115, 121 - 126, 139 - 144, 147, 149, 153, 157, 178, 179, 203, 218, 219, 221 - 223, 300, 302 - 306, 327, 336 - 365, 367, 376, 383, 384, 2031
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	700
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	2002, 2001
דרך /מסילה לביטול	שביל	851 - 854, 857, 861 - 864, 871 - 875, 878, 877, 875
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	602, 607 - 609, 616, 621 - 623, 626, 632, 633, 635
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	780
דרך /מסילה לביטול	תעשיה ואחסנה	761, 760
מבנה להריסה	דרך מאושרת	955, 951, 950
מבנה להריסה	דרך מוצעת	821, 814, 812, 810
מבנה להריסה	חניון	553
מבנה להריסה	מבני משק	1101
תחום השפעה	דרך מאושרת	957, 951, 950
תחום השפעה	דרך מוצעת	815, 814, 810, 802
תחום השפעה	חניון	560
תחום השפעה	מבני משק	1100
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	900
תחום השפעה	ספורט ונופש	700
תחום השפעה	שביל	862
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	626, 623, 622
תחום השפעה	תעשיה ואחסנה	760

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.35	14,831.92	אזור אחסנה
2.75	17,296.7	אזור מבני ציבור
11.78	74,210.54	אזור מגורים
1.88	11,838.06	אזור מגורים א'
5.19	32,692	אזור מגורים בעתיד
3.30	20,753.65	אזור מלאכה
3.27	20,616.78	אזור ספורט
4.04	25,462.17	אזור תעשייה
1.65	10,417.73	דרך מאושרת
13.01	81,945.3	דרך מוצעת
0.53	3,340.32	דרך משולבת
31.06	195,649.14	קרקע חקלאית
0.15	955.05	שביל להולכי רגל
0.73	4,594.83	שביל להולכי רגל ושרות
2.59	16,312.51	שטח לתכנון בעתיד
13.16	82,872.91	שטח פרטי פתוח
2.57	16,157.76	שטח ציבורי פתוח
100	629,947.37	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.25	14,156.28	דזור מיוחד
7.53	47,415.9	דרך מאושרת
14.71	92,685.47	דרך מוצעת
0.34	2,142.87	דרך משולבת
5.81	36,614.11	חניון
4.12	25,938.32	מבני משק
2.85	17,981.02	מבנים ומוסדות ציבור
22.09	139,155.77	מגורים א'
0.23	1,473.62	מתקנים הנדסיים
2.34	14,713.07	ספורט ונופש
8.86	55,820.21	קרקע חקלאית
8.38	52,795.27	שביל
11.16	70,298.23	שטח פרטי פתוח
1.19	7,474.31	תעסוקה
2.77	17,460.47	תעשייה
2.36	14,858.48	תעשייה ואחסנה
3.01	18,963.97	תעשייה קלה ומלאכה
100	629,947.37	סה"כ

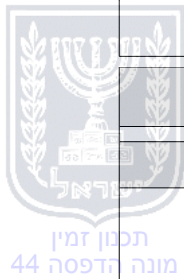
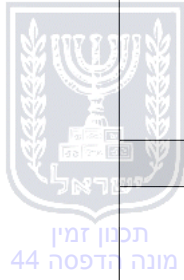
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושטחים למטרות שרות (מחסן, ממ"ד).</p> <p>ב. שימוש נוסף לתעסוקה של הדיירים ביחידת המגורים, כגון: משרד, פעוטון, שירותי רפואה, בריאות וטיפולים, סדנת אמנות וכדו'.</p> <p>ג. מחסנים במבנה נפרד, חצרות שירות, סככות צל ומצללות.</p> <p>ד. גינון ופיתוח השטח, תשתיות תת-קרקעיות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בכל תא שטח תותר יח"ד אחת.</p> <p>ב. בנייה חדשה תשמור, ככל האפשר, על התאמה למבנים הקיימים (גגות, חומרי גמר, גוונים וכדו').</p> <p>ג. יותר קו בנין צדדי 0.0 בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים, בתנאי שיחול בשני צידי הגבול.</p> <p>ד. יותרו חצר שירות ו/או מחסן בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0 (אפס), ככל הניתן בפינה צדדית-אחורית. לא יותר קו בנין 0 לחצר שרות ו/או מחסן בחזית הגובלת בשביל, דרך ו/או שטח פתוח. לא יותרו פתחים בקירות חצר שירות או מחסן בקו בנין צדדי או אחורי 0.</p> <p>ה. שטח מרבי לחצר שרות יהיה 10 מ"ר. לא יותר קירווי לחצר שירות.</p> <p>ו. שטח מרבי למחסן במבנה נפרד יהיה 12 מ"ר.</p> <p>ז. גובה קירות חצר שירות לא יעלה על 1.80 מ' מעל למפלס 0.00 של בית המגורים.</p> <p>ח. חומרי גמר של קירות חצר שרות ומחסן יהיו אותם חומרי גמר של בית המגורים.</p> <p>ט. גובה מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 2.25 מ'. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש. לא יותרו מתקנים על גג מחסן במבנה נפרד.</p> <p>י. שימוש לתעסוקה יותר כחלק מיחידת המגורים בלבד ובתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש לא יהווה מטרד לסביבת המגורים.</p> <p>2. שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד והוא ייכלל במניין השטחים העיקריים המותרים לפי טבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה. לא יותר ניווד זכויות בנייה נוספות משימושי מגורים לתעסוקה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p> <p>יא. לא יותרו גדרות ו/או קירות גבול בחזית הפונה אל שביל, דרך, שצ"פ, שפי"פ, למעט קירות תמך ו/או מסלעות במקרה של הפרשי גובה קרקע.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. כניסה לקומת מרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>ב. קומת מרתף לא תחרוג מקונטור קומת הקרקע של המבנה.</p> <p>ג. יותרו "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור המרתף בהתאם לתקנות.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>מתקנים טכניים על גג שטוח יוסתרו ע"י קירות או מעקות אטומים.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים



4.2	דיור מיוחד
	<p>א. יחידות דיור קטנות למגורים זמניים ומעונות לשימוש אוכלוסייה זמנית לתקופות זמן מוגבלות, בכלל זה גם יחידות סיעודיות לקשישים וכדו'.</p> <p>ב. שימושי עזר ושימושי ציבור המשרתים את אוכלוסיית הדיור המיוחד כגון מועדון, ספרייה, משרד, מוסד חינוכי, מוסד דת וכדו'.</p> <p>ג. בתא שטח מס' 505 יותרו גם מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות ושימושי עזר המשרתים אותם.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, עבודות פיתוח, ניקוז, השהיית מי נגר וחילחולם, שבילים ומדרכות, רחבות, דרכי גישה ושירות, מצללות וסככות צל.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון, מיגון, מקלטים ציבוריים קיימים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מחסנים לשעת חירום ומבני עזר.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.2.2	הוראות
<p>א</p> <p>א. שטח מרבי לכל יח"ד - 55 מ"ר (עיקרי ושירות).</p> <p>ב. בסה"כ יותרו בתכנית זו עד 100 יח"ד בתאי שטח מס' 500-505.</p> <p>ג מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יותרו בתא שטח מס' 505 בלבד ובתנאים שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיו מבנים יבילים והם יוצבו על הקרקע. שטח המבנים יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, אך לא יפחת מ- 24 מ"ר למבנה. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז. מיגון ומרחבים מוגנים יבוצעו לפי הנחיות פקע"ר. כל שימוש אחר או חריגה מהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. 	
<p>ב</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>יחידות המגורים אינן ניתנות לפיצול, למכירה, להשכרה (למעט השכרה שתנוהל ע"י הקיבוץ לשימושים המותרים לעיל) או לשיוך לכל גורם שהוא, אלא לאגודה השיתופית בלבד שתנהל את השימוש בהן. כל שימוש אחר או חריגה מההוראות יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצורכי ציבור לרבות חינוך, בריאות, דת, תרבות ובידור, ספורט, אמנות, מועדונים, מוסדות קהילתיים, מרכז יום לקשישים, וכן מבני עזר כגון מחסנים ומשרדים המשרתים את השימושים העיקריים.</p> <p>ב. מבנים לשירות הקהילה לרבות מסחר בעל אופי מקומי, מרפאות וקליניקות, משרדים לשימוש מוסדות וחברי האגודה והקהילה, שרותי תחזוקה, וכן מבני עזר כגון מחסנים ומשרדים המשרתים את השימושים העיקריים.</p> <p>ג. מתקני נופש וספורט, מגרשי משחקים, מתקני כושר ונופש פעיל, שעשועים וספורט.</p> <p>ד. פתרונות למיגון בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. מקלטים ציבוריים קיימים.</p> <p>ה. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחילחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ז. תחנות השנאה (טרפו), מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרקים 6.1, 6.2, 6.3.</p> <p>ב. טרם הגשת בקשה להיתר בתחום מבנה חדר האוכל או בסביבתו הקרובה, יוכן תיק תיעוד מקדים למבנה.</p>	<p>א</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תותר חלוקה למגרשים. קווי הבנין שייקבעו בתכנית החלוקה לא יפחתו מ: קדמי/אחורי - 5 מ', צדדי - 3 מ', או צדדי ו/או אחורי- 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני תאי השטח הצמודים.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 ספורט ונופש</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. מבנים לספורט, משחקים וכושר, לרבות אולמות ספורט, מגרשי ספורט מקורים, בריכות שחייה, מועדוני כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות, אחסנת ציוד ספורט ושימושים נלווים.</p> <p>ב. פתרונות למיגון בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. מקלטים ציבוריים קיימים.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. מתקני משחק, סככות צל, מצללות, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ה. תחנות השנאה (טרפו) ומתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות בנושא בריכות שחיה:</p> <p>1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו במרווח אוויר או באמצעי אחר שיבטיח מניעת זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. הבריכה תעמוד בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר- תיקון מס' 2 התשס"ח 2008).</p>	<p>א</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תותר חלוקה למגרשים. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה - 1000 מ"ר. קווי הבנין שייקבעו בתכנית החלוקה לא יפחתו מ: קדמי/אחורי - 5 מ', צדדי - 3 מ', או צדדי ו/או אחורי- 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני תאי השטח הצמודים.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. ניקוז, השהייה וחילחול נגר עילי.</p> <p>ג. שבילים ומדרכות, רחבות מרוצפות, דרכי גישה ושירות, חנייה.</p> <p>ד. פינות ישיבה, מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	



<p>שטח פרטי פתוח</p> <p>ה. פתרונות למיגון בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. מקלטים ציבוריים קיימים. ו. בתאי השטח שבמעטפת הקיבוץ יותרו גם מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ז. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6. ח. תחנות השנאה (טרפו) באתרים המסומנים בתשריט.</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. פיתוח נופי יהיה כמפורט בפרק 6. ב. בכל תא שטח יינטעו עצים אשר שטח נופם לא יקטן מ-50% משטח תא השטח, תוך 5 עד 7 שנים מיום הנטיעה. ג. ריצוף רחבות וכדו' יבוצע בחומרים מחלחלים. ד. לא יותרו גדרות ו/או קירות גבול למעט קירות תמך ו/או מסלעות במקרה של הפרשי גובהי קרקע וגדר בטחון. ה. בתאי שטח 626, 623, בתחום מגבלות בנייה של תחנת השאיבה לשפכים, לא ניתן יהיה להקים שימושים רגישים וכל פיתוח קולט קהל.</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>שביל</p> <p>שימושים</p> <p>א. שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי גישה ושירות ומעבר לרכב חירום. ב. גינון ונטיעות, מתקנים לשירות המשתמשים לרבות מתקני ספורט, כושר ושעשועים, ספסלים, פיסול, תאורה, מתקני מי שתיה, מתקני אצירת אשפה וגזם, מתקנים למיון והפרדה של פסולת, גידור, מחסומים ושערים, סככות צל, מצללות וכדו'. ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ד. מרכיבי ביטחון ופתרונות למיגון בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב. ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, גומחות, לוחות ומרכזיות חשמל ותקשורת וכדו'. ז. תחנות השנאה (טרפו).</p>	<p>4.6</p> <p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית. ב. בשבילים באזורי מגורים חדשים (מתחמים C עד H בנספח המתחמים) יחולו ההוראות שלהלן: שטחים 1. רוחב השביל הסלול לא יעלה על 3.0 מ', כמתואר בחתך שביל אופייני באזורי מגורים חדשים בנספח התנועה (מחייב לעניין רוחב השביל הסלול), והוא יהיה פנוי מכל מכשול העלול לגרום הפרעה לתנועה זו כגון פנסי תאורה, עצים וריהוט רחוב. 2. תוואי השביל יתוכנן ככל הניתן באופן המאפשר תנועה לרכב שירות וחירום. 3. ברצועת השביל יותרו רחבות מרוצפות או סלולות, ספסלים, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט וריהוט רחוב, מחוץ לתחום השביל הסלול. 4. הפיתוח הנופי ישמור על רציפות בין שטחי גינון בשביל לבין שטחי גינון במגרשים הצמודים.</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>

4.6	<p>שביל</p> <p>5. לא יותר גידור בין השביל לבין המגרשים הצמודים, למעט קירות תומכים ו/או מסלעות לתמיכת הפרשי גובה קרקע שככל הניתן יימנע השימוש בהם בתכנון הפיתוח.</p>
4.7	<p>מבני משק</p>
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני משק חקלאיים לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, בתי צמיחה, חממות, משתלות, מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מיכון, ציוד ומיכשור חקלאי, מוסכים, מבני מלאכה, נגריות, מסגריות וכיו"ב.</p> <p>ב. עיבוד תוצרת חקלאית כגון בתי בד, מחלבות, מכוני רדייה וכיו"ב ולרבות מבני שירות, קירור, מיון ואריזה,</p> <p>ג. תחנות השנאה (טרפו), מתקנים להפקת אנרגיה סולרית על גגות מבנים, ייצור ואגירה של חשמל בשיטות שאינן יוצרות מטרד סביבתי.</p> <p>ד. מבני עזר ומתקנים המשרתים את השימושים שלעיל כגון: משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות, סככות לרכב ולציוד. מבני עזר ושירות לחקלאות וכיו"ב.</p> <p>ה. שטחי חוץ תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, מגרשי חנייה, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ו. גינות ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות.</p> <p>ז. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון ומרכיבי ביטחון.</p> <p>ח. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרקים 6.1, 6.2, 6.3.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>א. תותר חלוקה למגרשים. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 1000 מ"ר.</p> <p>ב. לאחר החלוקה יהיו קווי בנין קדמיים 3 מ', צדדיים ואחוריים 3 מ'. יותרו קווי בנין 0 (אפס) בין שני תאי שטח צמודים, בתנאי שיהיו מחייבים בשני תאי השטח.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון דלק או מתקנים בהם ייעשה שימוש בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>2. יובטחו התנאים התברואתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכדומה למבני מגורים ומבנים</p>

4.7	מבני משק
	<p>ומוסדות ציבור סמוכים.</p> <p>3. ייאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>4. יוקם מערך נפרד לאיסוף, במתקנים ייעודיים, לטיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, ניילונים, פסולת שמקורה באריזות וכדו'.</p> <p>5. פתרון למי שטיפת מבנים לבעלי חיים ואמצעים למניעת גלישת תשטיפים, באופן שוטף ובעת שטיפה וניקיון, ייקבע בשלב היתרי הבנייה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.</p>



4.8	תעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>א. מבנים וחללים לשימושי תעסוקה של תושבי היישוב והסביבה כגון מלאכה ותעשייה זעירה לרבות נגריות, מסגריות, גלריות, סדנאות אמנות, משרדים, טיפולים, מוצרי מזון, מכירת תוצרת מקומית וכדו' ובלבד שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. שימושים המשרתים את השימושים שלעיל כגון מבני עזר ושירות, מחסנים, סככות, מרחבים מוגנים, מבני שירותים, הסעדה, בית קפה וכיו"ב.</p> <p>ג. מבנים, מתקנים, מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח (מו"פ) חקלאי.</p> <p>ד. מרכיבי ביטחון ומיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף, מקלטים ציבוריים קיימים, מחסנים לשעת חירום ומבני עזר.</p> <p>ה. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, מגרשי חנייה.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ו. תחנות השנאה (טרפו)</p> <p>ז. מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>



4.8.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרקים 6.1, 6.2, 6.3.</p> <p>ב. המבנים יחולקו לחללי עבודה ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 100 מ"ר.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים בשטח מזערי של 120 מ"ר.</p> <p>לאחר החלוקה יהיו קווי הבנין: קדמי - 5מ', צדדי ואחורי - 3 מ'. יותר קו בנין 0 בין שני תאי שטח צמודים ובתנאי שיהיה מחייב בשניהם.</p>



4.9	תעשייה ואחסנה
4.9.1	שימושים
	<p>א. תעשייה חקלאית, אחסנה חקלאית ואחרת, טיפול בתוצרת חקלאית, מיכון, ציוד ומיכשור חקלאי, משק חירום.</p> <p>ב. שימושים המשרתים את השימושים שלעיל כגון: מבני עזר ושירות, משרדים, חנויות מפעל, מחסנים, סככות לרכב וציוד.</p> <p>ג. שימושים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, קפיטריה, מלתחות, שרותים ומקלחות.</p>



	<p>תעשייה ואחסנה</p> <p>ד. תחנות השנאה (טרפו), מבנים ומתקנים להפקת אנרגיה סולרית, ייצור ואגירה של חשמל בשיטות שאינן יוצרות מטרד סביבתי.</p> <p>ה. פתרונות למיגון בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>ו. שטחי חוץ תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה, מתקני העמסה ופריקה.</p> <p>ז. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות,</p> <p>ח. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>	<p>4.9</p>
	<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרקים 6.1, 6.2, 6.3.</p>	<p>א</p>
	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים בשטח מזערי של 120 מ"ר.</p> <p>לאחר החלוקה יהיו קווי הבנין: קדמי - 5מ', צדדי ואחורי- 3 מ'. יותר קו בנין 0 בין שני תאי שטח צמודים ובתנאי שיהיה מחייב בשניהם.</p>	<p>ב</p>
	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק. יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.</p> <p>ג. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות חומרים מזיקים לאוויר ולמטרדי אבק ורעש, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא תותר קירבה בין תעשיות רגישות כגון תעשיית תרופות, ייצור מזון, ייצור קוסמטיקה, לתעשיות העלולות לגרום לזיהום אוויר, מים וכיו"ב.</p> <p>ה. בתחום מגבלות בנייה של תחנת השאיבה לשפכים, לא ניתן יהיה להקים שימושים רגישים וכל פיתוח קולט קהל.</p>	<p>ג</p>
	<p>תעשייה</p>	<p>4.10</p>
	<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
	<p>א. תעשייה, תעשייה חקלאית, תעשייה קלה ומלאכה, לרבות אולמות ייצור, עיבוד ואחסון.</p> <p>ב. מבנים, משרדים ומתקנים למעבדות, מחקר ופיתוח (מו"פ) חקלאי.</p> <p>ג. שימושים, מבנים ומתקנים המשרתים את השימושים שלעיל כגון: חדרי מכונות, משרדים, מחסנים, חנויות מפעל, סככות לרכב ולציוד.</p> <p>ד. תחנות השנאה (טרפו), מבנים ומתקנים להפקת אנרגיה סולרית, ייצור ואגירה של חשמל</p>	

4.10	תעשיה
	<p>בשיטות שאינן יוצרות מטרד סביבתי.</p> <p>ה. שימושים ומבנים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, קפטריה, מלתחות, שירותים.</p> <p>ו. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ז. שטחי חוץ תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה, מתקני העמסה ופריקה.</p> <p>ח. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות,</p> <p>ט. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרקים 6.1, 6.2, 6.3.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים בשטח מזערי של 120 מ"ר.</p> <p>לאחר החלוקה יהיו קווי הבנין: קדמי - 5מ', צדדי ואחורי - 3 מ'. יותר קו בנין 0 בין שני תאי שטח צמודים ובתנאי שיהיה מחייב בשניהם.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית נגב מערבי. ייאסרו שימושים אשר על פי חוות דעת היחידה הסביבתית העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>2. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק.</p> <p>3. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות חומרים מזיקים לאוויר ולמטרדי אבק ורעש, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה..</p> <p>4. לא תותר קירבה בין תעשיות רגישות כגון תעשיית תרופות, ייצור מזון, ייצור קוסמטיקה, לתעשיות העלולות לגרום לזיהום אוויר, מים וכיו"ב.</p> <p>5. שפכים תעשייתיים וזרם ממקור תהליכי לא יחוברו עם שפכים ממקור סניטרי אלא לאחר שעברו טיפול קדם. מתקן לטיפול קדם יוקם באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>
4.11	תעשיה קלה ומלאכה
4.11.1	שימושים
	<p>א. תעשייה קלה ומלאכה לרבות נגריה, מסגריה, מוסך, מתפרה, אמנות וכדו'. תעשייה חקלאית לרבות אולמות ייצור, עיבוד ואיחסון, מיכון, ציוד ומיכשור חקלאי, משק חירום.</p> <p>ב. שימושים, מבנים ומתקנים המשרתים את השימושים שלעיל כגון: חדרי מכוונות, משרדים,</p>



		<p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>מחסנים, חנויות מפעל, סככות לרכב ולציוד. ג. תחנות השנאה (טרפו), מבנים ומתקנים להפקת אנרגיה סולרית, ייצור ואגירה של חשמל בשיטות שאינן יוצרות מטרד סביבתי. ד. שימושים ומבנים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, קפטריה, מלתחות, שירותים. ה. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, ומרכיבי ביטחון. ו. שטחי חוץ תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה, מתקני העמסה ופריקה. ז. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות, ח. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>	<p>4.11</p>
		<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
		<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרקים 6.1, 6.2, 6.3.</p>	<p>א</p>
		<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים בשטח מזערי של 120 מ"ר. לאחר החלוקה יהיו קווי הבנין: קדמי - 5מ', צדדי ואחורי- 3 מ'. יותר קו בנין 0 בין שני תאי שטח צמודים ובתנאי שיהיה מחייב בשניהם.</p>	<p>ב</p>
		<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק. 3. טיפול במטרדים שיתגלו ייעשה ע"י יוזם התכנית בטכנולוגיות שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות. 4. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות חומרים מזיקים לאוויר ולמטרדי אבק ורעש, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.. 5. לא תותר קירבה בין תעשיות רגישות כגון תעשיית תרופות, ייצור מזון, ייצור קוסמטיקה, לתעשיות העלולות לגרום לזיהום אוויר, מים וכיו"ב.</p>	<p>ג</p>
		<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.12</p>
		<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
		<p>א. דרכים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, שבילים להולכי רגל</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



4.12	דרך מאושרת
	<p>ולאופניים, רחבות מרוצפות.</p> <p>ב. מיגון ומרכיבי ביטחון לפי הנחיות פיקוד העורף לרבות גדרות, שערים, מחסומים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות ו"ריהוט רחוב".</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ו. בדרך מס' 231 יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, לרבות מבני ומתקני דרך ולמעט מסילת ברזל. ובכלל זה השימושים הבאים:</p> <p>1. מבנים ומתקנים, עבודות ושימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, שבילי אופניים, שבילי מטיילים, מעברים חקלאיים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לבעלי חיים או לתשתיות הנדסיות, מתקני שילוט, בקרה ותקשורת, קירות תומכים.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור - קידוחי מים, קווי מים, קווי ביוב, קווי ומתקני חשמל (למעט מתח על ותחנות השנאה), גז ודלק וכל העבודות הנדרשות לשם הנחת והסדרת קווי התשתית ומתקני התשתית, ככל שניתן להקימם מכוח הוראות כל דין והם אינם מטילים מגבלות על הדרך, הקמתה, תחזוקתה והשימוש בה.</p> <p>3. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות דרכי עפר זמניות, עירום זמני של עפר, מגרסה, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים ליזם הפרויקט, וניהולו ולקבלן המבצע.</p> <p>4. אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים, מתרסי רעש, סוללות וקירות אקוסטיים, לרבות אמצעים כאמור לשלבי ההקמה והביצוע, שיקום נופי.</p> <p>5. ניקוז, הסדרת נחלים וכל מתקן או מבנה הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תנאי לכל עבודה בתחום דרך מס' 231 יהיה אישור חב' נתיבי ישראל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית.</p>
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	<p>א. דרכים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות.</p> <p>ב. מיגון ומרכיבי ביטחון לפי הנחיות פיקוד העורף לרבות גדרות, מחסומים, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות ו"ריהוט רחוב".</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ו. בדרך מס' 231 יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, לרבות מבני</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.13		דרך מוצעת
<p>ומתקני דרך ולמעט מסילת ברזל. ובכלל זה השימושים הבאים:</p> <p>1. מבנים ומתקנים, עבודות ושימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, שבילי אופניים, שבילי מטיילים, מעברים חקלאיים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לבעלי חיים או לתשתיות הנדסיות, מתקני שילוט, בקרה ותקשורת, קירות תומכים.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור - קידוחי מים, קווי מים, קווי ביוב, קווי ומתקני חשמל (למעט מונה הדפסה 44), מתח על ותחנות השנאה, גז ודלק וכל העבודות הנדרשות לשם הנחת והסדרת קווי התשתית ומתקני התשתית, ככל שניתן להקים מכוח הוראות כל דין והם אינם מטילים מגבלות על הדרך, הקמתה, תחזוקתה והשימוש בה.</p> <p>3. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות דרכי עפר זמניות, עירום זמני של עפר, מגרסה, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים ליזם הפרויקט, וניהולו ולקבלן המבצע.</p> <p>4. אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים, מתרסי רעש, סוללות וקירות אקוסטיים, לרבות אמצעים כאמור לשלבי ההקמה והביצוע, שיקום נופי.</p> <p>5. ניקוז, הסדרת נחלים וכל מתקן או מבנה הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי.</p>		
4.13.2	הוראות	
א	הוראות פיתוח	מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית.
4.14		דרך משולבת
4.14.1	שימושים	<p>א. דרכי גישה ושירות ומעבר לרכב חירום, חניה.</p> <p>ב. שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי,</p> <p>ג. גינון ונטיעות, מתקנים לשירות המשתמשים לרבות מתקני ספורט, כושר ושעשועים, ספסלים, פיסול, תאורה, מתקני מי שתיה, מתקני אצירת אשפה וגזם, מתקנים למיון והפרדה של פסולת, גידור, מחסומים ושערים, סככות צל, מצללות וכדו'.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון ופתרונות למיגון בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב.</p> <p>ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, גומחות, לוחות ומרכזיות חשמל ותקשורת וכדו'.</p> <p>ח. תחנות השנאה (טרפו).</p>
4.14.2	הוראות	
א	הוראות פיתוח	מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית.
4.15		חניון
4.15.1	שימושים	א. מגרשי חניה, דרכי גישה ושירות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, מדרכות

4.15	חניון
	<p>ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ב. עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, מתקנים למיון והפרדה של פסולת, גידור ושערים, ספסלים, מתקני מי שתיה, סככות צל, מצללות, תאורה, פיסול וכדו'.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ד. מיגון ומרכיבי ביטחון לפי הנחיות פיקוד העורף לרבות גדרות, שערים, מחסומים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות, כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב.</p> <p>ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, גומחות, לוחות ומרכזיות חשמל ותקשורת וכדו'.</p> <p>ז. תחנות השנאה (טרפו) בהתאם לתקנות.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית.</p>
4.16	מתקנים הנדסיים
4.16.1	שימושים
	<p>א. מתקנים הנדסיים לרבות שנאים, גנרטורים, מרכזיות, משאבות מים וביוב וכדו'.</p> <p>ב. מיגון ומרכיבי ביטחון לפי הנחיות פיקוד העורף לרבות גדרות, שערים, מחסומים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה מתחנת השאיבה לשפכים לא תותר הקמת שימושים רגישים וכול פיתוח קולט קהל.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה יהיה תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p>תנאי להקמה</p> <p>תחנת השאיבה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
4.17	קרקע חקלאית
4.17.1	שימושים
	<p>א. גידולים חקלאיים פתוחים, גינון, חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ב. דרכים חקלאיות, דרכי שרות ותפעול, שבילים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ג. מיגון ומרכיבי ביטחון לפי הנחיות פיקוד העורף לרבות גדרות, שערים, מחסומים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנים חקלאיים לרבות בתי צמיחה וחממות יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

קרקע חקלאית	4.17
<p>החקלאות ופיתוח הכפר. 2. מרווחים בין מבנים חקלאיים לכל מבנה אחר, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי הצבה מזעריים כפי שתפורסם מעת לעת ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
											שרות	עיקרי					שרות
(6)	(6)	(5)	(5)	1	2	(4)	1	45	244	(3) 40	0	(2) 24	180	(1)	1 - 250 - 300 ,384 ,2031 ,3121 ,3211 3221	מגורים א'	מגורים א'
(10)	(10)	(10)	(10)		2	8.5	(9) 100	60	(8) 5500				(7) 55	(1)	,501 500 504 ,503	דירור מיוחד	דירור מיוחד
(10)	(10)	(10)	(10)		1	6		40	(11) 40			(11) 5	(11) 35	(1)	505	דירור מיוחד	דירור מיוחד
(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	12		50	(13) 65	(12) 10	(12) 0	10%	45%	(1)	- 650 653	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	(14) 12		70	90%	(12) 10	(12) 0	10%	70%	(1)	700	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	(15) 12		80	90%	(3)	(3)	10%	80%	(1)	,1100 1101	מבני משק	מבני משק
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	(14) 6		40	65%	(3)	(3)	5%	60%	(1)	780	תעסוקה	תעסוקה
(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	(14) 12		80	90%	(3)	(3)	10%	80%	(1)	761 ,760	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה
(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	(14) 12		80	100%	(3)	(3)	20%	80%	(1)	751 ,750	תעשייה	תעשייה
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	(14) 12		60	65%	(3)	(3)	5%	60%	(1)	- 770 772	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מבנים קיימים (המופיעים במדידה שברקע התשריט) החורגים מקווי הבניין, לא יהוו סתירה לתכנית זו, אלא אם סומנו להריסה בתשריט. כל בנייה או תוספת בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

- (1) לפי נספח תאי שטח.
- (2) שטחי שירות כוללים 12 מ"ר מחסן ו-12 מ"ר ממ"ד..
- (3) תותר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים 9.5 מ', עבור גגות שטוחים - 8.5 מ'.
- (5) לפי המסומן בתשריט.
- תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים בהסכמת שכן גובל. קו 0 יחייב את שני המגרשים.
- במגרשים פינתיים יחולו 2 קווי בניין קדמיים. 2 קווי הבניין הנותרים ייחשבו כצדדיים..
- (6) לפי המסומן בתשריט.
- במגרשים פינתיים יחולו 2 קווי בניין קדמיים. 2 קווי הבניין הנותרים ייחשבו כצדדיים..
- (7) ליחידת דיור.
- (8) בכל תאי השטח 500-504.
- במסגרת סך זכויות הבנייה, יותרו שימושים שאינם למגורים כמפורט בהוראות..
- (9) בכל תאי השטח 500-504.
- (10) לפי המסומן בתשריט.
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בכפוף למפורט בהוראות לגבי תא שטח זה..
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..
- (13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: סך הזכויות למסחר בעל אופי מקומי מתוך סך הזכויות בייעוד קרקע זה לא יעלה על 1000 מ"ר..
- (14) לא כולל מתקנים.
- (15) לא כולל מתקנים. גובה מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ובתנאים כמפורט להלן:
א. כללי

תנאי למתן היתרי בנייה בכל האזורים (פרט לדרכים, שבילים, מתקנים הנדסיים ומתחמי מגורים בהם רוב הבינוי קיים) יהיה התאמה לנספח בינוי או לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כמפורט להלן בס' 6.3 בינוי ו/או פיתוח.

ב. מגורים

1.. תנאי להיתר בנייה לבית מגורים הצמוד לבית מגורים אחר ("קו בניין אפסי"), יהיה תיאום הגגות, החזיתות וחומרי הגמר עם הבית הצמוד ככל שניתן לו היתר בנייה או אכלוס, או שהוגשה לו בקשה להיתר, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

2. תוספת למבנה קיים

תנאי למתן היתר בנייה לתוספת למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי מס' 413.

ג. דרכים

היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור הרלוונטית.

ד. תעסוקה, תעשייה, תעשייה קלה, מלאכה, אחסנה, מבני משק:

1. תנאי להיתר בנייה בייעודי קרקע תעשייה, תעסוקה, תעשייה קלה ומבני משק יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

2. תנאי להיתר בנייה באזורי התעשייה, תעשייה קלה, מלאכה ואחסנה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית. ככל שיידרש, ייערך ויוגש מסמך סביבתי להצגת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

3. שימושים שלדעת היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה הינם בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום, יידרשו בנקיטת אמצעים למניעת זיהום כאמור, כגון: איטום משטחים המיועדים לאיחסון, טיפול בחומרים שעשויים לגרום לזיהום קרקע ומים באופן שיימנע מגע בין חומרים אלה לקרקע, הקמת תעלות ו/או סוללות הגנה למניעת חדירת נגר עילי נקי לתחום האתר, הפרדה בין נגר מזוהם לנגר נקי ועוד. הכל לפי דרישת היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.

ה. בריכות שחייה

תנאי להיתר בנייה לכל הקשור לבריכות שחייה ציבוריות יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
ו. ביוב

1. תנאי להיתר לתחנת שאיבה לשפכים יהיה תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

2. תנאי להיתרי בנייה במתחמי מגורים חדשים בייעוד מגורים א', יהיה הצגת פתרון קצה מתאים לשפכים, באישור משרד הבריאות.

3. היתרי בנייה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה, לרבות ביצוע תחנת השאיבה לביוב בהתאם לנספח הביובלרבות שדרוג קו הסניקה לשפכים.

4. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>ז. פינוי פסולת ואצירת אשפה</p> <p>1. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית יצורף אומדן היקפי החפירה או המילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודפים/חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה.</p> <p>3. היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק לפסולת, מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>4. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.</p> <p>5. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון אדריכלי-נופי למתקנים. פתרון כזה יכלול דרכי גישה, מפלסים, ניקוז, פתרונות תשתית, עיצוב חזיתות, שתילה וגינון.</p> <p>ט. התאמת תשתיות הנדסיות, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים לשלבי ביצוע התכנית</p> <p>1. היתרי הבנייה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בהתאמה לנספח השלבויות שבתכנית, בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית ההנדסיות הנדרשות, לרבות מערכת הביוב, וכן מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p> <p>2. היתרי בנייה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לביצוע פתרון ביוב, לרבות פתרון קצה, שתאושר ע"י משרד הבריאות ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>י. ביטחון ומיגון</p> <p>פתרונות מיגון יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p>
תנאים בהליך הרישוי	6.2
	<p>א. עצים וצמחייה</p> <p>1. תנאי לכריתת או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעי' 89 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות לפי פקודת היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה לפיתוח שטחים ציבוריים יהיה הגשת תכנית לנטיעת עצים בוגרים הכוללת הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לתכנון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מי נגר, למרחק נטיעה בין העצים ע"פ קוטר נוף מקסימלי וכיו"ב, בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל וחיבור מערכת ההשקיה לשביעות רצון הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים יהיה הגשת תכנית למיגור צמחיה פולשנית בשלב ביצוע העבודות. התכנית תוכן ע"י אגרונום מוסמך בהתאם לרשימה המפורטת במסמך מדיניות לטיפול בצמחים פולשים בעבודות תשתית של רט"ג (2012). התכנית תהווה חלק ממסמכי הביצוע בהיתר הבנייה.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ושימושים הכוללים עיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה לשימושים חקלאיים ושימושים הכוללים עיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית יהיה הצגת פתרון לפסולת החקלאית לאישור היחידה הסביבתית. טיפול בפסולת חקלאית יתבצע בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית על בסיס פתרון אזורי המקודם באחריות המועצה</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>האזורית.</p> <p>3. בקשה להיתר להקמת מבנים חקלאיים תכלול פירוט הדרכים לסילוק הפסולת החקלאית תוך נקיטת כל האמצעים למניעה של גלישת פסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע, הפצת ריח לסביבה הקרובה וכיו"ב.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם היחידה הסביבתית. בכלל זה ייבדק גם הצורך בהגשת דו"ח פיזור ריחות, התקנת אמצעים לצמצום מפגעים וקבלת אישור הוטרינר הממשלתי.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה בייעוד "מבני משק" יהיה הגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית אשר תכלול, בין היתר, שטח ייעודי לאצירת גזם, פסולת בניין ופסולת חקלאית בהתאם לפרוגרמה ייעודית. תנאי להיתר בנייה למתקנים אלה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בנוגע לתשתיות הנדרשות להקמה. ככל שיידרש, יוגש מסמך סביבתי למתקנים אלה.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה למבנה חקלאי הכולל עיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. תנאים להיתרי בנייה להקמת מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות בתא שטח מס' 505 :</p> <p>1. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אישור משרד הבריאות בנוגע לפיתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, אישור רשות מקרקעי ישראל וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>3. הצגת חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. הגשת התחייבויות משפטיות לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.</p> <p>ד. אסבסט</p> <p>תנאי להיתר בנייה או הריסה למבנים הכוללים רכיבי אסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>ה. מבנים להריסה</p> <p>תנאי להיתר בנייה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p> <p>ו. מקורות</p> <p>תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 821, 1111, 113, 1112 יהיה בתאום עם מקורות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול פירוט בדבר מיקום המבנים במגרשים, מפלסים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, חומרי גמר, ריצוף, דרכי גישה, הכניסות למגרשים, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתית, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת בתחומה מבנים לשימור תבטיח טיפול חזותי או הרחקה של מבנים ומתקנים חדשים מהמבנה לשימור בתיאום עם ממונה השימור ברשות המקומית.</p> <p>4. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חלוקה למגרשים תקבע לכל מגרש קווי בניין כמפורט בהוראות. במגרשים הצמודים לדרך ייקבע קו הבניין הקדמי ע"פ רוזטת הדרך. קווי בניין ניצבים לקו הבניין הקדמי ייחשבו כצדדיים.</p> <p>5. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית יצורף אומדן היקפי חפירה ו/או מילוי וכן</p>	

<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חלופות לפתרונות טיפול בעודף או חוסר עפר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. בייעודי קרקע בהם הותרה חלוקת תאי שטח על פי הוראות תכנית זו, תבוצע חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבנייה ובכפוף להנחיות נוספות בהוראות ובטבלת תאי השטח.</p> <p>ב. קווי בניין לאחר חלוקה</p> <p>1. קווי בניין המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטת הדרך בתשריט.</p> <p>2. קווי בניין המשיקים לייעודי קרקע אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.</p> <p>3. קווי בניין בין תאי השטח המחולקים באותו ייעוד, יהיו 3.0 מ' או 0 (אפס) בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים הגובלים. הוראה זו מחייבת את שני המגרשים.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תאי שטח לתא שטח קטן מהקבוע בהוראות כגודל מגרש מזערי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. החנייה תהיה בתחום תאי השטח המיועדים לחניונים ובמקומות שנקבעו במסמכי התכנית, ובהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. יותר תכנון חנייה גם במפוצי חנייה, באזורים גובלים ולאורך דרכים על פי תכנית הסדרי תנועה מאושרת.</p> <p>ג. תכנון הדרכים והסדרי התנועה יעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. בכל ייעודי הקרקע יותרו תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות בלבד לרבות קווי ביוב, מים, גז, חשמל ותקשורת. הוראה זו לא תחול על קווי תשתית קיימים בעת אישור התכנית וכן היא לא תחול על אזורים מתקנים הנדסיים, מבני משק, תעשייה, תעשייה ואחסנה, תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>ב. בכל ייעודי הקרקע, אלא אם נקבע אחרת בהוראות תכנית זו, יותרו מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה ומתקני הפרדת פסולת במקור, גזם, ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות וחומרים למינייהם. התשתיות יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. בהיתר הבנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, ניקוז, שוחות ביוב, דרכים, עמודי תאורה, קווי תאורה, מרכזיות תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי</p>	<p>6.8</p>

6.8	תשתיות
	<p>שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה העתקת תשתיות ומתקנים קיימים, בהתאם לדרישת הרשויות הרלבנטיות, למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, ושייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להתוות קווי תשתית הנדסיים המשרתים תאי שטח אחרים, בתוך גבולות תאי שטח בכל ייעודי הקרקע, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. בכלל זה, מערכות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז. תישמר זיקת הנאה לצורך גישה להתקנה, טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.</p> <p>ו. תישמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי חב' "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל צד) ללא בנייה. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ז. מעל קווי חב' "מקורות", ובמרחק של 5 מ' לפחות, תאושר סלילה במצעים ו/או ריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p> <p>ח. לא יותרו בינוי ו/או מתקנים במרחק קטן מ-5 מ' מגדר מתקן חב' "מקורות". דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ט. יותר מעבר קווי מערכת והקמת מתקנים למי מערכת בתאי שטח מס' 821, 1111, 113, 1112.</p>



6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב:</p> <p>היתרי בנייה יינתנו על בסיס תכנית ביוב מפורטת ופתרון קצה לשפכים שיאושרו ע"י משרד הבריאות והיחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מים:</p> <p>1. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. הנחת קווים וחיבור לרשת יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. אשפה, פסולת ומיחזור:</p> <p>1. תתוכנן תשתית להפרדה במקור ומערך איסוף ומיחזור פסולת במקור.</p> <p>2. תכניות הבינוי והפיתוח של שכונות המגורים יכללו תכנון של מערכי אצירה לפסולת בהתאם להנחיות התקפות של המועצה האזורית.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט יש לבחון תכנון מערכת איסוף ומיחזור פסולת במקור וקביעת מרכזי מיחזור בהתאם להנחיות המועצה האזורית.</p> <p>4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפונו לאתר פינוי פסולת מאושר כדין.</p> <p>5. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת ותלווה בפרטי המת קן.</p> <p>6. מיקומם של מוקדי האיסוף ייקבע לאורך צירי התנועה, במקומות נגישים לתנועת רכבי פינוי ולציבור, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.</p> <p>7. פסולת חקלאית המיוצרת בתחום התכנית תופרד לסוגיה והטיפול בה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית של המועצה האזורית. הפסולת תיאצר בתא שטח ייעודי באזור מבני המשק בלבד. מערך לאצירת פסולת חקלאית יוקם בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נגב מערב.</p> <p>8. טיפול בפסולת תעשייתית יבוצע באחריות בעל היתר הבנייה ובעל רישיון העסק מייצר הפסולת.</p>



6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

9. פסולת בנייה תפונה לאתר פינוי פסולת מאושר כדין.
10. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת אשפה וסימונו בהיתר הבנייה.
11. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדין. היתר איכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים את כמות הפסולת שהוערכה.
- ד. ניקוז והוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, שהשייתם והחדרתם לתת-הקרקע:
 1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינית נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
 2. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
 3. בכל האזורים יישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 15% לפחות שיהיה חדיר מים כגון שטח גינון, או מחופה בחומר חדיר מים, וישמש לחלחול מי נגר עילי לתת-הקרקע.
 4. מי נגר יופנו מתאי שטח בהם השטח הפתוח קטן מ-15% מהשטח אל תאי שטח מסוג שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך, דרך משולבת וחניון.
 5. תכנון שטחים פתוחים לרבות שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך, דרך משולבת וחניון, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.
 6. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.
 7. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
 8. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.
 9. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.
 10. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 11. נגר עילי מאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום כגון אזורי התעשייה ואזור מבני המשק לא יופנה להעשרת מי תהום.



6.10

חשמל

- א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.
- ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 1. קו חשמל מתח נמוך - 2 מ' מרחק מתיל קיצוני מבודד, 3 מ' מרחק מתיל חשוף.
 2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6 מ' מרחק מהמוליך הקרוב ביותר.
 3. קו חשמל מתח עליון - מרחק ע"פ הנחיות חברת החשמל.
- ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-0.5 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-3 מ' מהם.

<p>חשמל</p> <p>6.10</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>ו. בין חדרי שנאים לבין מבני מגורים ו/או מבני ציבור שיש בהם נוכחות קבועה של אנשים, יישמר מרחק של 10 מ' לפחות (לפי חוקי קרינה בלתי מייננת).</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.</p> <p>ח. סביב חדרי שנאים יישמר מרווח מרוצף ברוחב 1 מ' לפחות. מבני שנאים במתחמי מגורים ושטחים ציבוריים יוקפו מכל עבריהם, מעבר לרצועה זו, בשיחים להצנעת המבנים (במרחק 1 מ' לפחות). האחריות לתחזוקת הגינון על בעל הזכות בתא השטח.</p> <p>ט. לאורך דרכים, שבילים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התאורה תמנע "זיהום אור" ותכוון אל הקרקע בלבד. תשתיות התאורה תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>י. מערכת תאורה היקפית (במסגרת "מרכיבי ביטחון") תהיה בעלת פיזור מוגבל ("full cut-off"). התאורה, ככל שתכוון אל שטחים פתוחים שמחוץ לגבול התכנית, תוגבל למרחק קצר ככל הניתן. סוג גופי ועמודי תאורת הביטחון, פרטיהם, מיקומם ומרחק ההארה שלהם ייקבעו על פי הנחיות פיקוד העורף.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.11</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.</p> <p>3. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.</p> <p>4. ככל שהממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספת של יחידות דיור.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>6.12</p> <p>א. במעטפת היישוב תישמר רצועה ברוחב שבין 25 מ' ל-50 מ' מגבול אזורים המיועדים לבנייה לצרכי שהייה קבועה של אנשים, שתכיל מרכיבי בטחון.</p> <p>ב. מרכיבי בטחון יכללו גידור, שערים, מחסומים, אמצעי מיגון, תאורת בטחון, דרך בטחון וכל מתקן אחר שיידרש על ידי מערכת הביטחון, ויבוצעו עפ"י הנחיות מערכת הביטחון.</p> <p>ג. יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח אזורי המגורים.</p> <p>ד. תאורת בטחון - כמפורט בס' 6.11 - חשמל לעיל.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.13</p> <p>א. נספח עצים בוגרים לתכנית:</p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים</p>	



6.13

שמירה על עצים בוגרים

קיימים בתחום התכנית בעת אישורה - לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
 2. הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.

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

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

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.

ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית בקני"מ 1:1250 תחומה ע"י אגרונום מומחה, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.

2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

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

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

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
 ה. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:

1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו נקבעו הנחיות מיוחדות לעצים בוגרים, יצורף ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

2. ריכוז ההנחיות יכלול רשימת עצים מיוחדים אותם יש לשמור באופן קפדני. ככל שבקרבתם מתוכננות עבודות בנייה ופיקוח, העבודות יותנו בפיקוח צמוד של אגרונום.

ו. נטיעות חדשות:

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 7 לפחות (על פי סטנדרט משרד החקלאות).



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 1 מ'.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומקומיים.</p> <p>5. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול נמשך, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, בהתאם לאזור הגיאוגרפי הספציפי (הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות).</p> <p>6. לא ינטעו מינים פולשים בשטח התכנית. לא ינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>ז. נטיעות בשטחים פתוחים:</p> <p>1. כל תא שטח בייעוד שטח פתוח לסוגיו יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>2. כל תא שטח בייעוד זה, שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן, ככל הניתן, כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף ולפחות מחצית משטחו בכיסוי חופת עצים, וכל זאת באמצעות העדפת בתי גידול ראויים וגדולים על פני ריצופים קשיחים.</p> <p>ח. נטיעות במגרשי חנייה:</p> <p>בחניונים ומגרשי חנייה יישתל עץ סוככני אחד לפחות לכל ארבעה מקומות חנייה, בבור שתילה כמפורט לעיל.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.14
<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים על פיהם, וכן על פי תקן ישראלי ת"י 1918.</p> <p>ב. לכל מבני/מוסדות הציבור, השטחים הפרטיים הפתוחים ומתקניהם, דרכים וחניות, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. תכניות להיתר בנייה ו/או לפיתוח השטח לני"ל יאושרו על ידי מורשה נגישות מוסמך.</p>	
בניה ירוקה	6.15
<p>א. בפיתוח הנופי ייעשה שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים בשיעור של לפחות 20% לרבות למצעים, סלילת דרכים וכיו"ב.</p> <p>ב. תכנון המבנים ישלב אלמנטים על פי ת"י 5281 לבנייה ירוקה, לרבות אמצעים לחסכון במים ובחשמל, בידוד תרמי לפי ת"י 1045, שימוש בחומרי גלם ובנייה המותאמים לתו הירוק.</p>	
סביבה ונוף	6.16
<p>א. ככל הניתן, יישמרו עצים קיימים במסגרת תכנון וביצוע עבודות בנייה ופיתוח, גם אם סומנו בנספח העצים כעצים להעתקה או לכריתה.</p> <p>ב. תכניות לפיתוח נופי במרחב הציבורי ובמפגש עם השטחים הפתוחים ייערכו בתאום עם אדריכל נוף ואגרונום. ככל הניתן ייעשה שימוש במיני צומח מקומי וייאסר שימוש בצמחים המוגדרים כצמחים פולשים בהתאם למסמכים המעודכנים המצויים באתר המרשתת של המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. נטיעות מאושרות יסופקו ממשלוח נקיות מנמלי אש.</p> <p>ד. בתחילת העבודות יבוצע חישוף לשכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים (Top soil) לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תישמר בנפרד, ותוחזר</p>	

6.16

סביבה ונוף

לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.
 ה. בתכנון עבודות פיתוח יצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תומכים.
 ו. תאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים תמנע זיהום אור (Full cutoff) ותופנה כלפי פנים היישוב או המתקן. תכנית התאורה ביעודי קרקע הגובלים בשטחים פתוחים תתואם עם רט"ג.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי פיתוח	<p>א. שלבי הפיתוח יהיו בהתאם לנספח שלבי הביצוע, תוך שמירה על עקרון פיתוח צמוד-דופן לתשתיות ובינוי קיימים.</p> <p>ב. מעבר משלב לשלב יהיה לאחר הוצאת היתרי בנייה ללפחות 80% מיחידות המגורים בשלב הקודם.</p> <p>ג. היתרי בנייה חדשים למגורים לצפי אוכלוסייה של מעל ל-800 נפש יותנו בחיבור מערכת הביוב למט"ש חולית.</p>

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44