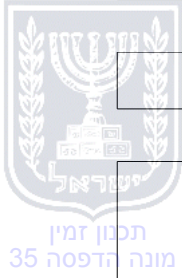


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0651364

קיבוץ ניר עוז (4/123/03/51)



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/12/2018

להפקיד את התכנית
08/01/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ ניר עוז מבקש להסדיר ולהרחיב, באמצעות תכנית זו, את הקיבוץ ל- 385 יח"ד כדלקמן: בנוסף ל-120 היחידות הקיימות בפועל, מציעה התכנית תוספת של 265 יחידות דיור, מתוכן 32 יחידות דיור עבור דיור מוגן לקשישים, כל זאת במסגרת מספר יחידות הדיור ורמת הצפיפות אשר נקבעו לניר עוז בתמ"א 35 על תיקוניה, דהיינו 500 בתי אב.

בנוסף, על מנת לאפשר את חיזוק המרקם הכפרי ואת הרצף הרב דורי של הקיבוץ, מבקשת התכנית להקצות 61 יחידות דיור מתוך יחידות הדיור הקיימות עבור דיור זמני לחיילים, צעירים ונקלטים. יחידות אלו אינן נספרות במניין בתי האב לפי תמ"א 35.

כמו כן, מגדירה התכנית שטח ייעודי קרקע למגורים, דיור מיוחד, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, מבני המשק, שטחים פתוחים, מבני ציבור (כולל לחינוך, בריאות סיעוד), ספורט ונופש, שבילים ודרכים, בית קברות ותחנת תדלוק וזאת על ידי הגדרה מחודשת של ייעודי הקרקע ומתן זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

בית הקברות תוכנן בכפוף להנחיות תמ"א 19 ושטחו תואם ואושר ע"י משרד הדתות.

פיתוח התכנית המלאה יחייב חפירה של 42,000 קוב עפר ומילוי של 49,000 קוב עפר עפ"י אומדן יועץ התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קיבוץ ניר עוז (4/123/03/51)

שם התכנית ומספר התכנית

651-0651364

מספר התכנית

1,414.980 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נגב מערבי

קואורדינאטה X

143070

קואורדינאטה Y

580210

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ ניר עוז שוכן בחבל אשכול שבנגב המערבי, כ-2 ק"מ מגבול רצועת עזה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
100322	מוסדר	חלק	9, 11, 14-15, 18, 32	5-8, 10, 12, 16-17, 19, 29, 31, 33-35, 42

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה שבתחום הקו הכחול של התכנית	כפיפות	תמא/ 4 /16
22/11/1979	350	2581	התכנית משנה רק את המפורט בגבולות הקו הכחול בתכנית זו	שינוי	1 /123 /03 /7
10/11/1985	737	3269	התכנית משנה רק את המפורט בגבולות הקו הכחול בתכנית זו	שינוי	2 /123 /03 /7
11/05/2004	2856	5296	התכנית משנה את כל הקשור בזכויות ומגבלות בניה בתכנית זו	שינוי	3 /123 /03 /7



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				יורם בר-סיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יורם בר-סיני		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			יורם בר-סיני		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
אדריכלות	רקע	1: 2500	1	01/08/2018	יורם בר-סיני	12: 19 16/08/2018	תשריט מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מחייב		3	20/06/2019	יורם בר-סיני	16: 59 03/07/2019	טבלת תאי שטח	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	15	15/07/2018	עירית מנור	12: 51 25/09/2019	פרוגרמה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/07/2019	איילון פרייברג	13: 39 08/09/2019	נספח תנועה וחניה 1 מ-2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/07/2019	איילון פרייברג	13: 40 08/09/2019	נספח תנועה וחניה 2 מ-2	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2000	1	31/07/2019	אירנה מייליך	13: 41 08/09/2019	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	7	13/01/2019	אירנה מייליך	12: 15 19/09/2019	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	15/07/2019	לוי קרויטורו	13: 43 08/09/2019	ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	18	15/07/2019	לוי קרויטורו	13: 44 08/09/2019	נספח ניהול הניקוז במי נגר עילי וניקוז	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	35	31/07/2019	עמית טל	13: 46 08/09/2019	מסמך הידרולוגי סביבתי ע"פ 4/ב/34	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	19	03/05/2015	עמית טל	11: 22 13/08/2018	מסמך הידרולוגי סביבתי לתחנת תדלוק ע"פ 18/4	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	01/08/2018	יורם בר-סיני	11: 23 27/11/2019	בינוי ותנועה לתחנת תדלוק	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	08/07/2019	שרון חפר-חייקין	13: 51 08/09/2019	נספח עצים בוגרים - תשריט גליון 1 מתוך 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	7	15/07/2019	שרון חפר-חייקין	09: 40 19/09/2019	סקר עצים בוגרים 1 מתוך 4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	5	15/07/2019	שרון חפר-חייקין	09: 41 19/09/2019	סקר עצים בוגרים 2 מתוך 4	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים 3 מתוך 4	09: 43 19/09/2019	שרון חפר-חייקין	15/07/2019	12	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים 4 מתוך 4	09: 44 19/09/2019	שרון חפר-חייקין	15/07/2019	18	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת תיעוד עמודים 1-75	14: 00 08/09/2019	אבי ששון	01/09/2019	75	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	חוברת תיעוד עמודים 76-155	14: 05 08/09/2019	אבי ששון	01/09/2019	80	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תשריט שימור פיזי	13: 55 08/09/2019	אבי ששון	03/07/2019	1	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	סקר היסטורי ותכנית דיגום	12: 23 19/09/2019	עמית טל	01/08/2017	100	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	פיזור מזהמי אוויר וריחות	11: 20 13/08/2018	עמית טל	01/02/2018	45	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	תחנת מעבר לפסולת יבשה	11: 18 13/08/2018	עמית טל	01/02/2018	22	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקירת סיכונים סייסמיים ראשונית	12: 17 13/08/2018	אורי דור	01/07/2013	7	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח בינוי לבית עלמין	12: 23 16/08/2018	יורם בר-סיני	01/08/2018	1	1: 250	מנחה	אדריכלות

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
	פרטי	גלית ברקת		אגודה שיתופית קיבוץ ניר עוז/מוא"ז אשכול	ניר עוז	ניר עוז		08-9983678		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רז דיאור		אגודה שיתופית קיבוץ ניר עוז/מוא"ז אשכול	ניר עוז	ניר עוז		08-9983678		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יורם בר-סיני	287611	א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		08-6891234	03-6233700	yoram@ox.a bt.co.il
גיאולוגיה	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	8	08-9475222		
אדריכלות נוף	אדריכל	שרון חפר-חייקין	84334	שרון חפר	עומר	אשל	8	08-6900182		
הידרולוג	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		
מהנדסת תברואה	מהנדס	אירנה מייליך	5978185	אי.וי יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106		
פרוגרמה	מתכנן	עירית מנור		א.ב מתכננים	שדרות	(2)		08-6891234		
	מודד	מיקי סולם	870	מיקי סולם	מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8	08-9730041		
מהנדס תנועה	מהנדס	איילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים) (2004) בע"מ	רמת גן	הרקון	67	03-7541000		
חשמל	יועץ	סילוה קוגן		סילוה קוגן הנדסת חשמל	באר שבע	יהושע הצורף	9	08-6289441		
ניקוז	יועץ	לוי קרויטורו		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		
ד"ר	יועץ	אבי ששון		קרן אשקלון	קבוצת יבנה	קבוצת יבנה		08-8545457		

(1) כתובת : דרך מנחם בגין 116.

(2) כתובת : פארק תעשיות ספירים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 ניר עוז ל- 385 יח"ד (מתוכן 32 יחידות לדיור מוגן) ו- 61 יח"ד קטנות (אשר אינן נספרות במניין יח"ד), הסדרת אזורי הציבור, הקהילה והתעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1. שינוי ייעוד קרקע

מ: אזור חקלאי, אזור למבני משק, מתקני ביוב, אזור מגורים, תעשיה, בית עלמין, שפ"פ ודרכים.

ל: מגורים א', דיור מיוחד, תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי

פתוח, גן ציבורי, ספורט ונופש, דרכים ושבילים, תחנת תדלוק, קרקע

חקלאית, מתקנים הנדסיים ובית קברות.

2. סימון אתרי עתיקות, דרכים לביטול, הגדרת זיקות הנאה, קביעת מקומות חניה

3. קביעת שלבי ביצוע והתניות לביצועם.

4. קביעת הוראות, תכליות והשימושים המותרים בכל ייעודי הקרקע.

5. קביעת הוראות ומגבלות בניה כגון קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, עיצוב ופיתוח סביבתי,

הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. קביעת הוראות לעניין מבנים ומתחמים לשימור וכן הנחיות לשימור עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 205 - 270, 275 - 280
דיור מיוחד	285
תעשיה	443 - 440
תעשיה קלה ומלאכה	450
מתקנים הנדסיים	464 - 460
מבני משק	473 - 470
מבנים ומוסדות ציבור	307 - 300
שטחים פתוחים	481
קרקע חקלאית	487 - 482
שטח פרטי פתוח	719 - 700
ספורט ונופש	400
פארק / גן ציבורי	801, 800
דרך מאושרת	506 - 500
דרך מוצעת	531 - 511
שביל	634 - 610
תחנת תדלוק	430
בית קברות	490

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	307, 306
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	270
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	712
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	דרך מוצעת	511
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים א'	215
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	307, 306
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	712
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501, 500
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	526, 519
גבול מגבלות בניה	מבני משק	470
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	700
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	430
גבול מגבלות בניה	תעשיה קלה ומלאכה	450
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	506 - 502, 500
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	531, 514, 511
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	473 - 470
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	307
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	486 - 483
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	708, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	481
דרך / מסילה לביטול	תחנת תדלוק	430
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	443 - 440
דרך / מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	450
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	520
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	280 - 275 , 260 , 1
הנחיות מיוחדות	שביל	626 - 624 , 622 - 619
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	481
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	505 , 503
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	517
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	473 - 470
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	461
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	483 , 482
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	481
חניה	דרך מאושרת	501
חניה	דרך מוצעת	511 , 514 , 516 , 518 , 519 , 521 , 523 -
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	304
חניה	פארק / גן ציבורי	800
חניה	שביל	610 , 626 - 628 , 631
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	514 , 520 , 521 , 531
מבנה להריסה 2	מבני משק	470
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	307
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1 , 220 , 251 - 253 , 260 , 266 , 270
מבנה להריסה 2	פארק / גן ציבורי	801
מבנה להריסה 2	שביל	630
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	700
מבנה להריסה 2	תעשיה	440 , 441
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	490
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	500 , 501 , 505
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	511 , 515 - 519 , 526 , 528 , 530
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	470 - 473
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	205 - 220 , 257 - 259 , 266
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	461 , 462
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	800 , 801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	482 , 483
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	610 - 614 , 618
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	700 - 703 , 708 , 711
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תדלוק	430
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	440 - 442
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה קלה ומלאכה	450
שימור נופי	דיוור מיוחד	285
שימור נופי	דרך מאושרת	500 , 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שימור נופי	דרך מוצעת	531,526,525,521 - 519,514,511
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	307,306,304 - 302,300
שימור נופי	מגורים א'	276,275,270,268,223,213,208 279
שימור נופי	שביל	634,627,626,624,613,611
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	700
תחום השפעה	דרך מאושרת	505,500
תחום השפעה	דרך מוצעת	528,513,511
תחום השפעה	מבני משק	472,471
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	464
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	708
תחום השפעה	תעשייה	443,441,440

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
0.48	6,809.61		בית קברות
0.15	2,098.79		דיור מיוחד
2.25	31,777.83		דרך מאושרת
5.20	73,520.4		דרך מוצעת
38.27	541,430.93		מבני משק
4.14	58,631.61		מבנים ומוסדות ציבור
23.79	336,567.15		מגורים א'
0.43	6,152.77		מתקנים הנדסיים
1.56	22,102.32		ספורט ונופש
4.22	59,714.99		פארק / גן ציבורי
0.58	8,203.63		קרקע חקלאית
1.31	18,579.17		שביל
1.57	22,231.68		שטח פרטי פתוח
4.84	68,450.49		שטחים פתוחים
0.25	3,496.5		תחנת תדלוק
10.51	148,657.43		תעשייה
0.44	6,269.99		תעשייה קלה ומלאכה
100	1,414,695.3	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים צמודי קרקע בשתי קומות.</p> <p>ב. שימוש נוסף לכל יחידת דיור, לבעל מקצוע חופשי שאינו יוצר מטרד לסביבת המגורים, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'.</p> <p>ג. בתאי שטח 1, 249-250, 254-261, 264-270 יותרו רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות לרכבי חירום וגינות ציבוריות. כמו כן יותרו מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, גינון ונטיעות, קירות תמך ומעקות בטיחות וכן מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>ד. בתא שטח 1 תותר הקמתן של תחנות השנאה.</p> <p>ה. כחלק משטחי השירות יותרו מחסן, ממ"ד, מרתף וקירווי לחניה.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח ואמצעים להשהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ז. תשתיות ציבוריות תת ועל קרקעיות כגון: ביוב, מים, חשמל, תקשורת, גז וכיוב'.</p> <p>ח. מגורים א' עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>1. בתאי שטח 275-280 תותר הקמתן של 65 יח"ד במבנים הקיימים בקיבוץ עבור יחידות דיור קטנות המשמשות למגורי צעירים, חיילים והורי חברים.</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות לרכבי חירום וגינות ציבוריות.</p> <p>3. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה המותאמים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות על ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיוב'.</p> <p>5. עבודות ניקוז השטח ואמצעים להשהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. שטחו של השימוש הנוסף לבעל מקצוע לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במנין שטחי הבניה העיקריים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת גדרות בגבולות תאי השטח למעט קירות תמך או מסלעות ומעקות בטיחות.</p> <p>ג. בתאי שטח 249-250, 254-261, 264-270 תשמר הזכות לרשות הציבורית לטפל ולתחזק את מערכות התשתית הקיימות החוצות את תאי השטח.</p> <p>ד. בתאי שטח 249-250, 254-261, 264-270 (בישוב הקיים) יותר להעביר תשתיות בתחום שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין.</p> <p>ה. בתאי שטח 249-250, 254-261, 264-270 לא תותר גישת כלי רכב בתחום השבילים למעט רכבי חירום ורכב תפעולי.</p> <p>ו. בתאי שטח 205-248 ניתן יהיה למקם מחסן נפרד על קו מגרש צידי (0.0 מ') ואחורי (0.0 מ') ובתנאי שאינו פונה אל שטח או מעבר ציבורי. פתח המחסן יופנה לכיוון המגרש וגג המחסן ינוקז אל תוך המגרש. בתאי שטח 249-270 המחסן יבנה כחלק מהמבנה העיקרי. גודל המחסן לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>ז. מתקנים טכניים כגון מכלי גז, דודי שמש, מיכלי דלק להסקה, קולטי שמש ומתקנים לתליית כביסה יוסתרו ע"י מסתור בנוי, כך שלא יראו מהשטחים והמעברים הציבוריים. מיכלי הדלק להסקה יונחו על גבי מאצרה.</p> <p>ח. יותר קו בנין צידי 0 מ' בין שני תאי שטח ובתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח ובהסכמת שני</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.1	מגורים א'
	<p>בעלי הזכות בקרקע. בקו בניין צידי 0 לא יותרו פתחים ותהא חובה לבנות קיר חוצץ. ט. שימוש לבעל מקצוע יינתן בכפוף לתנאים סביבתיים ובהתאם למגבלות שיינתנו בתנאים להיתר בנייה על ידי הוועדה המקומית. י. בתאי שטח 1, 249-250, 254-261, 264-270 תותר חלוקה עתידית של השטח. קווי הבניין לאחר החלוקה לא יפחתו מ- 3 מטר או קו בניין 0 - בבתים דו משפחתיים. יא. הנחיות עיצוב ופיתוח תהיינה בהתאם למפורט בסעיף 6.10 לעיל. יב. נקודת ההתייחסות למדידת גובה מבני המגורים תהיה סף דלת הכניסה הראשית למבנה. יג. בתאי שטח 205 - 248 ייבנה המרתף בגבולות קווי הבניין ולא יבלוט מקו הבניין. הכניסה אל המרתף תתאפשר מתוך הבית בלבד. גובה תקרת המרתף לא תעלה על 1 מ' מסף דלת הכניסה הראשית. גובה תקרת שטחי השירות בקומת המרתף לא תעלה על 2.2 מטר. יד. בחלל הגג תותר התקנת עליית גג למגורים שתחשב כקומה שלישית. לא תותר קומה שלישית עם גג שטוח. טו. מגורים א' עם הנחיות מיוחדות: 1. שטחה הכולל של כל יח"ד לא יעלה על 55 מ"ר. 2. החניה תהיה בריכוזים שכונתיים כמסומן בתשריט ובתחום הדרכים. 3. הנחיות עיצוב ופיתוח תהיינה בהתאם למפורט בסעיף 6.10 לעיל. 4. הבעלות על הקרקע והנכסים המחוברים לה, יישארו בבעלות האגודה השיתופית ניר עוז וינהלו על ידה. השימוש בנכסים אלו יוקצה לתקופת זמן מוגבלת. 5. לא תותר חלוקה משנית של תאי השטח בעתיד.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנה אשר ישמש דיור מוגן לקשישים ובו עד 32 יח"ד וכן מבני עזר כגון: מחסנים, חדרי הנהלה, מרחבים מוגנים, מרתף, חדרי טיפול והתכנסות. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות לרכבי חירום וגינות ציבוריות. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה המותאמים להפרדת פסולת במקור. ג. תשתיות הנדסיות על ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיו"ב ד. עבודות ניקוז השטח ואמצעים להשהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.2.2	הוראות
	<p>אדריכלות א. החניה תהיה במגרשי החניה הציבוריים הסמוכים. ב. מגורים ודיור מיוחד: 1. תותר בניה של גגות רעפים משופעים (בשפוע של עד 40%) ו/או של גגות שטוחים. בכל סוגי הגגות יוקצה מקום למערכות כגון דודי שמש ומזגנים כולל אמצעים להסתרה מאזורים ציבוריים. 2. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים. 3. בגגות שטוחים תותקן גשמה נסתרת בתוך הקירות. 4. במידה ויידרשו קירות תמך נמוכים (קיר ניקיון) יש להעדיף מסלעות על פני קירות בטון. ג. בתא שטח 285 המרתף ייבנה בגבולות קווי הבניין ולא יבלוט מקו הבניין. הכניסה אל המרתף</p>

<p>4.2</p>	<p>דיוור מיוחד</p> <p>תתאפשר מתוך הבית בלבד. גובה תקרת המרתף לא תעלה על 1 מ' מפני הקרקע הסופיים. גובה תקרת שטחי השירות בקומת המרתף לא תעלה על 2.2 מטר.</p>
<p>4.3</p>	<p>תעשייה</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. תעשיית מזון, בתי אריזה וקירור, תעשיית צבעים וחומרי איטום ותעשיות נלוות כגון תעשיית מוצרים לענף הבנייה.</p> <p>ב. מבנים נלווים לשימושי תעשייה כגון: מחסנים, אחסנה פתוחה, משרדים, חנויות המפעל וכיו"ב המשרתים במישרין את השימושים העיקריים.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות.</p> <p>ד. מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, סככות צל, סככות מקורות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת.</p> <p>ו. מקלטים קיימים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ז. מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת כגון אנרגיה סולארית.</p> <p>ח. עבודות ניקוז השטח, והתקנת אמצעים לצורך השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>א. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים התשנ"ו 1996 (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.</p> <p>ג. תיאסר סמיכות בין תעשיות רגישות (כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה) לתעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכו', מקרים של זיהום שיכולים לבוא לידי ביטוי בשגרה ו/או באירועים חריגים.</p> <p>ד. המתקנים לאגירת אנרגיית השמש יוקמו בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמא 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011 וזאת על גבי גגות המבנים בלבד.</p> <p>ה. בטווח מרחקי הפרדה שנקבעו מחומרים מסוכנים המצויים במפעל נירלט, לא יעשה שימוש/ייעוד קרקע עבור רצפטורים רגישים כפי שמוגדרים בחוזר המנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים ממרץ 2014</p> <p>ו. תותר חלוקת משנה עתידית או איחוד תאי שטח. קווי הבניין המקסימליים לאחר החלוקה: קווי בניין קדמי 5 מטר, קווי בניין צדיים 5 מטר, קווי בניין אחורי 5 מטר. גודל המגרש המינימלי יהיה 5,000 מ"ר.</p> <p>ז. חומרי הגלם במפעל יאוכסנו על גבי מדפים תחת כיסוי. אין להשאיר מוצרים מוחזרים ללא כיסוי אלא לפנותם באופן סדיר.</p> <p>ח. יש להקפיד על תחזוקת וניקיון תעלות הניקוז.</p> <p>ט. מיקום החומרים המסוכנים יעשה בתוך מאצרות ייעודיות בנפח 110% מנפח המיכל הגדול.</p> <p>י. עיצוב אדריכלי למבנים:</p> <p>חומרי גמר המבנים יהיו מטיח צבוע או מבנים קלים עשויים פח צבוע.</p>

<p>4.3</p>	<p>תעשיה</p> <p>גידור המתקנים יעשה מרשת מרותכת או סורגי מתכת קשיחים ובגובה שלא יפחת מ- 2 מטרים. תותר התקנת מערכות חשמל ותשתית על חזיתות המבנים ובתנאי שיוסותרו ממעברים ציבוריים או ישולבו במבנה. לצורך הסתרת אזור התעשיה מכביש 1, תתוכנן רצועת גינון (עד לגובה של 4 מטרים).</p>
<p>4.4</p>	<p>תעשיה קלה ומלאכה</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. מבנים לתעשייה קלה ומלאכה המשרתים את הייצור החקלאי של היישוב כגון: מוסכים, נגריות, מסגריה, חדרי קירור, בתי אריזה, מיון וקירור של תוצרת חקלאית, מחסנים ומשרדים המשרתים את הפעילות העיקרית</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניות פתוחות ו/או מקורות ודרכי שירות.</p> <p>ג. מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת.</p> <p>ה. מקלטים קיימים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ז. מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת כגון אנרגיה סולארית.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p>
	<p>א. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים התשנ"ו 1996 (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.</p> <p>ג. המתקנים לאגירת אנרגיית השמש יוקמו בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמא 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011 וזאת על גבי גגות המבנים בלבד.</p> <p>ד. שימושים בייעוד זה לא יטילו מגבלות חומ"ס מוחץ לייעוד תעשייה. בייעוד זה לא תותר הקמת שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים עפ"י מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. יינקטו אמצעים למניעת זיהום מי נגר ותהום במוסך/נגרייה, על פי חוק רישוי עסקים, "מכונאות כללית", לרבות קירוי משטחי התפעול, הפרדה משאר משטחי העסק וניקוזם לבור שיקוע או למפריד שמן-מים, בהתאם לשימוש.</p> <p>ו. פינוי פסולת חומרים מסוכנים, לרבות ממסים לשטיפת חלקי מנוע ומצברים משומשים, תיעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990.</p> <p>ז. מיכלי השמן המשומשים במוסך יאוחסנו ע"ג משטח בטון ותחת קירוי, עד לפינוים.</p> <p>ח. מתקן לקליטת שמן משומש במוסך יוצב במאצרה ותחת קירוי. כל השמן המשומש משטח העסק ייאסוף ויאוחסן במתקן קליטה. המתקן יתוחזק, יפונה וינוקה על פי הוראות היצרן. השמן הנאסף יסולק על פי האמור בתקנות מניעת מפגעי (שמן משומש) התשנ"ג 1993.</p>
<p>4.5</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>

4.5	מתקנים הנדסיים
	<p>א. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, גז, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים"), מתקנים לאצירה זמנית של אשפה, גזם ופסולת בניין.</p> <p>ב. תא שטח מס. 461 ישמש לתחנת מעבר לפסולת יבשה</p> <p>תא שטח מס. 460, 462 ישמשו למתקן סניקת ביוב.</p> <p>תא שטח מס. 463, 464 ישמש לתחנת השנאה.</p> <p>ג. תחנת המעבר לפסולת תיבנה ותעמוד בדרישות תקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת) התשנ"ח-1998 ותשמש לאצירה זמנית של גזם גנני ופסולת בנין.</p> <p>ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות.</p> <p>ה. מתקני תאורה, עבודות גינון ונטיעות ועבודות ניקוז השטח.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. עיצוב אדריכלי למבנים:</p> <p>תתוכנן רצועת גינון חי בתחום שבין קווי הבנין לגבול תא השטח לצורך הסתרת המבנים והמתקנים ממעברים ושטחים ציבוריים.</p> <p>חומרי גמר המבנים יהיו מטיח צבוע או מבנים קלים עשויים פח צבוע.</p> <p>גידור המתקנים יעשה מרשת מגולוונת או סורגי מתכת קשיחים.</p> <p>גובה הגדרות לא יפחת מ- 2 מטרים.</p> <p>ב. בתא שטח 461 תחנת מעבר לפסולת יבשה, תותר הקמת תאים או מיכלים יבילים לאצירת פסולת בנין, גזם גנני יבש וסככה לפסולת אריזות יישובית.</p> <p>- אין לקלוט באתר פסולת למעט פסולת יבשה.</p> <p>- יש להקפיד על ניקיון האתר והיקפו ועל כיסוי נאות של המשאיות העמוסות בפסולת למניעת פיזור.</p> <p>- תיאסר הצבת ציוד או פסולת מחוץ לגבולות האתר המגודר.</p> <p>ג. תחנת השאיבה לביוב תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ד. תחנת השאיבה בתא שטח 462 תבוטל עם ביטול המט"ש הקיים והקמת תחנת השאיבה הראשית של היישוב.</p>
4.6	מבני משק
4.6.1	שימושים
	<p>א. מבני משק חקלאי כגון מתקנים ומבנים לגידול וטיפול בעלי חיים, בתי מלאכה, בתי אריזה וקירור, מוסך, נגריה, מסגריה, מבני שירות כגון מחסנים וסככות לאחסון כלים חקלאיים ומשרדים.</p> <p>ב. חממות, בתי צמיחה וסככות אריזה.</p> <p>ג. בתא שטח 473 יותר מתקן תקשורת.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, רחבות, שבילים, חניה, דרכי שירות, גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת כגון אנרגיה סולארית.</p> <p>ז. מתקנים לאצירת אשפה המתאים להפרדת פסולת במקור וגזם.</p> <p>ח. זיקת הנאה למעבר ברכב ולהצבת מרכיבי בטחון הכוללים גדר היקפית סביב היישוב, תאורה, דרך בטחון וכל מרכיב לצרכי ביטחון כנדרש ע"י פיקוד העורף.</p>
4.6.2	הוראות



4.6	מבני משק
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ב. לא יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.</p> <p>ג. תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י הדרישות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הנחיות הרופא הווטרינר הממשלתי בכל הקשור למבנים לבעלי חיים, המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ד. תותר חלוקה עתידית של תאי השטח. גודלו של תא השטח המזערי יהיה 2,000 מ"ר, קווי הבניין המקסימליים שלאחר החלוקה: קו בניין קדמי 5 מטר, קווי בניין צדיים 5 מטר, קו בניין אחורי 5 מטר.</p> <p>ה. מתקנים לאגירת אנרגיית השמש יוקמו בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) תיקון התשע"א 2011 וזאת על גבי גגות מבנים בלבד.</p> <p>ו. תישמר רמת ניקיון ותחזוקה נאותה הכוללת פינוי הפרש לאתר קומפוסט מאושר.</p> <p>ז. זיקות ההנאה המוגדרות בתכנית יעוגנו וירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ח. בסמוך לפתחי האוורור של הלולים הפונים אל המגורים הקיימים יותקנו קירות שוברי רוח.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצורכי ציבור כגון: מבנים לחינוך, לשירותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מרכז לרכי הישוב, מקלטים וחדרי ביטחון.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות.</p> <p>ג. מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.</p> <p>ה. מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת כגון אנרגיה סולארית.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, והתקנת אמצעים לצורך השהיית מי נגר וחלולם.</p> <p>ז. במבני ציבור המיועדים לשימור: יותר שימוש נלווה בעל אופי מסחרי מקומי עבור תושבי הקיבוץ כגון בית קפה, גלריה, סדנאות וכד'.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. יותרו גגות שטוחים או משופעים (בשיפוע עד 15%). יישמר אופי הגינות והפיתוח הקיימים.</p> <p>ב. מתקנים לאגירת אנרגיית השמש יוקמו בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) תיקון התשע"א 2011 וזאת על גבי גגות מבנים בלבד.</p> <p>ג. חלוקה עתידית של תא שטח 307 תותר בתנאי שמתחם לשימור מס' 23: 'מתחם חדר האוכל' המסומן בקו ורוד מקוטע, יישמר כמתחם שלם ללא חלוקה. קווי הבניין המקסימליים לאחר חלוקה: קו בניין קדמי 5 מטר, קווי בניין צדיים 5 מטר, קו בניין אחורי 5 מטר. גודל המגרש המינימלי יהיה 2500 מ"ר.</p> <p>ד. במבני ציבור המיועדים לשימור יותר לערוך שינויים בכפוף לאמור בסעיף 6.11</p>

	4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	4.8	שטחים פתוחים
	4.8.1	שימושים
<p>א. גידולים חקלאיים, דרכים וגדרות. ב. שתילת עצים ופיתוח שטח. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיו"ב. ד. מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת כגון אנרגיה סולארית. ה. תותר זיקת הנאה לצורך הצבת מרכיבי ביטחון.</p>		4.8.2
	הוראות	אדריכלות
<p>א. זיקת ההנאה לצורך הצבת מרכיבי ביטחון תעוגן ותירשם בפנקסי רישום המקרקעין. ב. בשלב פיתוח השטח בתא שטח 481 בתחום הרצועה המסומנת בתשרט בסימון הנחיות מיוחדות יינטעו לפחות שתי שורות עצים שגובהם הצפוי המלא לא יפחת מ-15 מטר, בעלי גוף רוחב בקוטר צפוי אשר לא יקטן מ-8 מטר וירוקי עד כגון: אקליפטוס, אשל ופיקוס ובמרווחים של 5 מטר בין עץ לעץ. שתי השורות יינטעו בהזזה אחת כלפי השניה (ריץ' רץ') ובמרחק שלא יעלה על 6 מטר בין שתיהן.</p>	א	4.9
	4.9.1	שימושים
<p>א. גידולים חקלאיים, דרכים וגדרות. ב. שתילת עצים ופיתוח שטח. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיו"ב.</p>		4.9.2
	הוראות	אדריכלות
		4.10
	4.10.1	שימושים
<p>א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות צל, מצללות, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, מתקנים למי שתייה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור. ב. בתאי שטח 721, 725, 728 תותר הקמת תחנת השנאה שכונתית. ג. מערכות תשתית הנדסיות תת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיו"ב. ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומחסות מפני ירי. ה. עבודות ניקוז השטח, והתקנת אמצעים לצורך השהיית מי נגר וחלחולם. ו. על אף האמור בס"ק א', בתא שטח 712 לא יותרו מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>		4.10.2
	הוראות	אדריכלות
<p>א. יעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.</p>	א	





תכנון זמין
מונה הדפסה 35



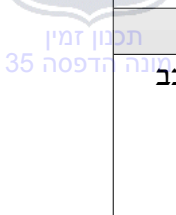

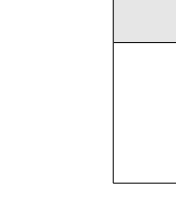


תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>4.10 שטח פרטי פתוח</p> <p>ב. בתאי שטח 721, 725, 728 תותר חלוקה עתידית של השטח עבור הקמת תחנות השנאה- אחת בכל אחד מתאי השטח הנ"ל. קווי הבניין המקסימליים לאחר חלוקה: 3 מ' מכל צד. ג. יישמר מרחק של 5 מ' לפחות בין תחנת ההשנאה לתאי השטח למגורים. ד. בתחום תא שטח 700 קיים מתחם לשימור נופי. אין לפגוע במתחם ולשומרו על פי האמור בסעיף 6.11 להלן.</p>	<p>4.10</p>
<p>4.11 ספורט ונופש</p>	<p>4.11</p>
<p>4.11.1 שימושים</p> <p>א. מבנים ומתקנים המשמשים לספורט כגון אולמות ספורט, בריכת שחייה (פתוחה ומקורה) לרבות חדרי מכונות, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, מועדונים ושירותים נלווים כגון מזנונים, חדרי כושר, משרדים, מקלטים קיימים וחדרי ביטחון. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות, מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, גינון ונטיעות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב וכן מתקנים לאצירת פסולת וגזם והפרדתם במקור. ד. עבודות ניקוז השטח ופתוח המאפשר השהיית מי נגר לצורך חלחולם.</p>	<p>4.11.1</p>
<p>4.11.2 הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. עיצוב אדריכלי למבנים: תותר הקמת מבנים בבניה קלה קירוי הבריכה או מתקני הצללה יעשו מבנייה קלה, חיפוי לוחות או יריעות פלסטיק. ב. שטח המזנונים לא יעלה על 50 מ'.</p>	<p>א</p>
<p>4.12 פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.12</p>
<p>4.12.1 שימושים</p> <p>א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות צל, מצללות, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, מתקנים למי שתייה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור. ב. מערכות תשתית הנדסיות תת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיו"ב. ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומרכיבי ביטחון. ד. עבודות ניקוז השטח, והתקנת אמצעים לצורך השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	<p>4.12.1</p>
<p>4.12.2 הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. יעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה. ב. זיקת ההנאה המוגדרת בתא שטח 801 תעוגן ותירשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>	<p>א</p>

	4.12	פארק / גן ציבורי
	4.13	דרך מאושרת
 <p data-bbox="39 448 215 504">תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p data-bbox="145 257 1283 674"> 4.13.1 שימושים א. כבישי אספלט, חניות, שבילים, מדרכות, רחבות מרוצפות, שבילי אופניים ודרכי מעבר לרכב תפעולי, דרכי שירות ומחסות מירי ארטילרי. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מרכיבי ביטחון. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, גז, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ד. עבודות ניקוז השטח ופתוח המאפשר השהיית מי נגר לצורך חלחולם. </p>	4.13.1	
 <p data-bbox="39 1120 215 1176">תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p data-bbox="145 705 1283 1032"> 4.13.2 הוראות א דרכים א. לא תותר כל בניה בתחומי הדרכים ב. רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיה כמסומן בתשריט. ג. בתחום תא שטח 501 קיים מתחם לשימור נופי. אין לפגוע במתחם ולשומרו על פי האמור בסעיף 6.11 להלן. </p>	4.13.2	
	4.14	דרך מוצעת
 <p data-bbox="39 1321 215 1377">תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p data-bbox="145 1131 1283 1541"> 4.14.1 שימושים א. כבישי אספלט, חניות, שבילים, מדרכות, רחבות מרוצפות, שבילי אופניים ודרכי מעבר לרכב תפעולי, דרכי שירות ומחסות מירי ארטילרי. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מרכיבי ביטחון. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, גז, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ד. עבודות ניקוז השטח ופתוח המאפשר השהיית מי נגר לצורך חלחולם. </p>	4.14.1	
 <p data-bbox="39 1792 215 1848">תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p data-bbox="145 1579 1283 1854"> 4.14.2 הוראות א דרכים א. לא תותר כל בניה בתחומי הדרכים ב. רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיה כמסומן בתשריט. ג. בתחום תאי שטח 514, 519, 520, 521, 526 קיים מתחם לשימור נופי. אין לפגוע במתחם ולשומרו על פי האמור בסעיף 6.11 להלן. </p>	4.14.2	
	4.15	שביל
 <p data-bbox="39 2150 215 2206">תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p data-bbox="145 1960 1283 2112"> 4.15.1 שימושים א. שבילים, רחבות מרוצפות, דרכים לאופניים, דרכי שירות ומעבר. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות. </p>	4.15.1	

<p>שביל</p>	<p>4.15</p>
<p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור. ד. עבודות ניקוז השטח ופתוח המאפשר השהיית מי נגר לצורך חלחולם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. לא תותר כל בניה בתחומי הדרכים ב. לא תותר גישת כלי רכב בתחומי השבילים למעט לרכבי חירום. ג. בתחום תאי שטח 624, 626, 627 קיים מתחם לשימור נופי. אין לפגוע במתחם ולשומרו על פי האמור בסעיף 6.11 להלן.</p>	<p>א</p>
<p>תחנת תדלוק</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>א. תחנת תדלוק לצריכה עצמית עפ"י הגדרתה בתמ"א 4/18 ב. עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים. ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ותשרת את היצור החקלאי, התעשייתי ואת תושבי הקיבוץ בלבד. ב. בניית תחנת התדלוק תעשה עפ"י דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ועפ"י התקנות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ג. מתקני התחנה בעלי פוטנציאל לזיהום הקרקע ומי התהום ינטרו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין. ד. משטחי התדלוק, הצנרת ומיכלי האיכסון יאטמו כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים. יבוצעו בדיקות תקופתיות של איטום המערכות. ה. משטח התדלוק והמשאבות יתוחם על ידי הגבהה והסדרת סבכות הניקוז וזאת על מנת למנוע זליגת תשטיפים אל מחוץ למשטח. כמו כן יותקן מפריד שמן מינרלי שיחובר למערך הביוב. ו. יבוצע קירוי באזורי התדלוק והמשאבות. ז. ניקוז הנגר העילי יופרד לחלוטין מניקוז תשטיפי הדלק משטחי התפעול. ח. תבוצע התקנת מערכת מישוב אדים (stage II).</p>	<p>א</p>
<p>בית קברות</p>	<p>4.17</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.17.1</p>
<p>א. מבנים ומתקנים נלווים כגון: קברים, סככת הספדים, מבנה שירותים, מחסן גינון. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות. ג. מתקנים כגון: מתקני תאורה, תברואה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p>	



בית קברות	4.17
הוראות	4.17.2
אדריכלות	א
<p>א. תישמר רצועה ברוחב של 5 מ' בין גבול המגרש לקווי הבניין עבור נטיעות אשר יהוו חיץ בין בית הקברות לשטחים מחוצה לו.</p> <p>ב. לא תותר גישת כלי רכב למעט רכב תפעולי בלבד.</p> <p>ג. מערכת הניקוז העילי והתת-קרקעי שבשטח בית הקברות וסידורי הוצאת מי הנגר אל מערכת הניקוז יבטיחו שמפלט מי התהום יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע בשטח המיועד לצרכי קבורה וזאת על מנת להבטיח מניעת זיהום מי התהום.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								שטחי בניה		מפלגות					גודל מגרש מזערי		
								סה"כ	שטחי בניה	מפלגות	מפלגות						
(6)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	9.5 (4)	204	28 (3)	28	304			(2) 54	(1) 250	400	1	מגורים א'
(6)		(10)	(10)	1	2	(9)	1			224			(8) 24	(1) 200	(7)		מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	4			224			(11) 24	200	(7)		מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	2			224			(11) 24	200	(7)	254, 249	מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	6			224			(11) 24	200	(7)	260, 257	מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	16			224			(11) 24	200	(7)	258	מגורים א'
(6)		(10)	(12)		2	(9)	8			224			(11) 24	200	(7)	259	מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	3			224			(11) 24	200	(7)	261	מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	10			224			(11) 24	200	(7)	265	מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	14			224			(11) 24	200	(7)	269	מגורים א'
(6)		(10)	(10)		2	(9)	5			224			(11) 24	200	(7)	270	מגורים א'
(6)		(6)	(6)		1	(14) 6	4	26	26	220			(13) 40	(13) 180	(7)	275	מגורים א'
(6)		(6)	(6)		1	(14) 6	5	26	26	220			(13) 80	(13) 360	(7)	276	מגורים א'
(6)		(6)	(6)		1	(14) 6	16	27	27	880			160	720	(7)	277	מגורים א'
(6)		(6)	(6)		1	(14) 6	12	25	25	660			120	540	(7)	278	מגורים א'
(6)		(6)	(6)		1	(14) 6	16	15	15	880			160	720	(7)	279	מגורים א'
(6)		(6)	(6)		1	(14) 6	9	17	17	595			190	405	(7)	280	מגורים א'
(6)		(6)	(6)	1	5	18	32	45	170	3500	(15)	(15)	500	3000	(7)	285	דיוור מיוחד
(6)		(6)	(6)	1	4	(16) 27		70	200	297320			20%	180%	5000	443 - 440	תעשייה
(6)		(6)	(6)	1	2	9		60	60	60%			10%	50%	(7)	450	תעשייה קלה ומלאכה
(6)		(6)	(6)		1	4		0.6	0.6	50				50	(7)	460	מתקנים הנדסיים
(6)		(6)	(6)		1	4		30	1	30				30	(7)	461	מתקנים הנדסיים
(6)		(6)	(6)		1	4		4	4	20				20	(7)	462	מתקנים הנדסיים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי	
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי
(6)	(6)	(6)		1	4	22	22	60				60	(7)	463	מתקנים הנדסיים
(6)	(6)	(6)		1	4	25	25	25		25		25	(7)	464	מתקנים הנדסיים
(6)	(6)	(6)		1	(17)	60	60	60%			10%	50%	5000	472 - 470	מבני משק
(6)	(6)	(6)	1	2	10	50	50	(20) 50	(19)	(18)	10%	40%	(7)	306 - 300	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	1	2	10	50	50	(21) 50	(19)	(18)	10%	40%	2500	307	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		1	4	0.3	0.3	200				(22) 200	(7)	481	שטחים פתוחים
(6)	(6)	(6)	1	2	14	25	25	25%		(18)	5%	(23) 20	(7)	400	ספורט ונופש
(6)	(6)	(6)		1	6	62	62	265			15	(24) 250	(7)	430	תהנת תדלוק
(6)	(6)	(6)		1	5	2	2	2%				150	(7)	490	בית קברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (6)	1	מגורים א'
(6)	205 - 248, 251 - 253, 262 - 263	מגורים א'
(6)	250, 255, 256, 264, 266, 267, 268	מגורים א'
(6)	249, 254	מגורים א'
(6)	257, 260	מגורים א'
(6)	258	מגורים א'
(6)	259	מגורים א'
(6)	261	מגורים א'
(6)	265	מגורים א'
(6)	269	מגורים א'
(6)	270	מגורים א'
(6)	275	מגורים א'
(6)	276	מגורים א'
(6)	277	מגורים א'
(6)	278	מגורים א'
(6)	279	מגורים א'
(6)	280	מגורים א'
(6)	285	דיור מיוחד
(6)	440 - 443	תעשיה
(6)	450	תעשיה קלה ומלאכה
(6)	460	מתקנים הנדסיים
(6)	461	מתקנים הנדסיים
(6)	462	מתקנים הנדסיים
(6)	463	מתקנים הנדסיים
(6)	464	מתקנים הנדסיים
(6)	470 - 472	מבני משק
(6)	300 - 306	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	307	מבנים ומוסדות ציבור
3	481	שטחים פתוחים
(6)	400	ספורט ונופש
(6)	430	תחנת תדלוק
(6)	490	בית קברות

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

- (1) תותר העברת שטחי בניה, מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת" ו/או אל חלל הגג המשופע.
- (2) תותר העברת שטחי בניה, מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת" ו/או אל חלל הגג המשופע, למעט שטחי חניה ומחסן. שטחי השרות המותרים: 12 מ' עבור ממ"ד, 12 מ' עבור מחסן.
- 30 מ"ר עבור קרוי שתי חניות.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) 8 לגג שטוח או 9.5 לגג רעפים.
- (5) תותר קומה 3 ובלבד שתיבנה בתוך חלל הגג המשופע שמעל הקומה השנייה.
- (6) על פי המפורט בתשריט.
- (7) כמפורט בטבלת תאי השטח.
- (8) תותר העברת שטחי בניה, מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת" ו/או אל חלל הגג המשופע, למעט שטחי חניה ומחסן. שטחי השרות המותרים: 12 מ' עבור ממ"ד, 12 מ' עבור מחסן..
- (9) 7.5 לגג שטוח או 8.5 לגג רעפים.
- (10) על פי המסומן בתשריט. יותר קו בנין צדי 0 (אפס) מ' בין שני מגרשי מגורים בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני המגרשים.
- (11) שטחי השרות המותרים: 12 מ' ממ"ד, 12 מ' מחסן.
- (12) על פי המסומן בתשריט.
- יותר קו בנין צדי 0 (אפס) מ' בין שני מגרשי מגורים בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני המגרשים.
- (13) זכויות הבניה הן עבור כל תא השטח.
- (14) 4 לגג שטוח או 6 לגג רעפים.
- (15) תותר העברת שטחי בניה, מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת".
- (16) למעט מגדלי אחסון או ארובות.
- (17) גובה המבנים החקלאיים ושטחם יקבע בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (18) תותר העברת שטחי בניה, משטח עיקרי לעיקרי, מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת".
- (19) תותר העברת שטחי בניה, משטח שרות לשרות, מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת".
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 306 קיימים מתחם ומבנים לשימור עליהם חלות מגבלות בנייה כמפורט בסעיף 6.10 להלן.
- (21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 307 קיימים מתחם ומבנים לשימור עליהם חלות מגבלות בנייה כמפורט בסעיף 6.10 להלן.
- (22) זכויות הבנייה הן עבור מרכיבי ביטחון כגון מיגוניות.
- (23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50 מ"ר מזכויות הבנייה הינם עבור מזנונים.
- (24) זכויות הבנייה הן בעבור קירוי עמדות התדלוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

בכל אזורי התכנית יינתנו היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 250:1 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. תכנית הבינוי והפיתוח למבנים ומוסדות ציבור, תעשייה ותעשייה קלה, גן ציבורי ומבני משק יאושרו על ידי הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתרי בניה בשטח ההרחבה המתארי יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת הכוללת תמהיל של גודלי המגרשים ויחידות הדיור, קביעת מערכת שבילים ליצירת קישוריות, שטחים ציבוריים פתוחים, פתרונות תנועה וחניות מרוכזות, תשתיות, קביעת שלביות וצמצום היקפי הדרכים המשולבות והכל תוך שמירה על המרקם הקיבוצי. תכנית הבינוי תוגש לאישור הוולקחש"פ והוועדה המחוזית.
3. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר, או לחלופין בתוך גבולות הבקשה כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין והפסולת היבשה הצפויות עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. היתר האכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת התואם לכמות שהוערכה.
4. ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
5. אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
7. תנאי למתן היתר בניה ביעודי הקרקע תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ומבני משק (למעט מבנים לגידול בע"ח) יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות.
8. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בע"ח יהיה קבלת אישור הווטרנר הממשלתי ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
9. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.
10. בהיתר הבניה לפיתוח השכונה יוצג תכנון עבודות חפירה ומילוי וביצוע איזון ביניהם בתחום השטח. ככל ויישאו עודפי עפר הם יסולקו לאתר מוסדר על פי כל דין בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
11. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי השטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.
12. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פרוק מבנים ואלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011).
13. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היעירות בהתאם לפקודת היעירות.
14. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת השאיבה לביוב יהיה התייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
15. תנאי למתן היתר בנייה לעבודות עפר בתאי השטח למגורים 1-204 יהיה ביטול המט"ש

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

הקיים, הקמת תחנת השאיבה לשפכים וחיבור שפכי הישוב למערכת הביוב האזורית.

16. היתרי הבניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת סקר זיהום קרקע לצורך פסילת חשש לזיהום קרקע כתוצאה מהיעדר אמצעים למניעת דליפות דלק וניקוזו תשטיפים במתקנים הקיימים וכן הצגת תוצאות בדיקות אטימות לצנרת ומכלים תת-קרקעיים. התכנית תוכן בהתאם להנחיות ולאישור המשרד להגנת הסביבה.

17. היתרי הבניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת תכנית לביצוע סקר קרקע ושדרוג התחנה בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה. תכנית שדרוג התחנה תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי הסקר ותכלול שלבי ביצוע ולוח זמנים לשדרוג התחנה על פניו דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997 וההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

18. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה התאמה לדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק. היתר הבניה לתחנה מותנה בהמצאת חו"ד חתומה על ידי מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים תברואתיים כאמור.

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

20. תנאי למתן טופס אכלוס לחדר/תחנת השנאה, יהיה בקבלת אישור הפעלה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

21. עריכת תכנית פיתוח לנטיעת עצים בתחום השטחים הציבוריים והדרכים תוך מתן הנחיות לתנאי הגידול האופטימאליים כגון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מי נגר, למרחק נטיעה בין העצים עפ"י קוטר נוף וכיו"ב והכל בתאום עם מחלקת שפ"ע ברשות המקומית. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבור העצים למערכת ההשקיה לשיעור רצון אגף שפ"ע.

22. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

23. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

24. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת המעבר לפסולת יבשה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

25. תנאים למתן היתרי בניה לעבודות בתחום מבנים לשימור יהיו:

א. הכנת תיק תיעוד מפורט עפ"י הנחיות מינהל התכנון אשר יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש. עותק קשיח ודיגיטלי יועבר לוועדה המקומית.

ב. עריכת תיק בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 על ידי אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבסעיף 6.12 שלהלן, עליהן יתווספו הוראות לפי ענין. התכנית תוכן עפ"י הנחיות הוועדה המקומית או מי מטעמה ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

26. תנאים למתן היתר בניה ופיתוח לעבודות ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>בתחום מתחם לשימור יהיו:</p> <p>א. הכנת תיק תיעוד מפורט לתיעוד הנכס והמתחם עפ"י הנחיות מינהל התכנון. תיק התיעוד, כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ועותק קשיח ודיגיטלי יועתק לוועדה המקומית.</p> <p>ב. תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה או הפיתוח המוצעים ישמרו על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בין היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבנייה, ערכי המתחם ומרכיביו. המידע ילווה בצילומים, תכניות, חתכים, חזיתות וכל מידע אחר.</p> <p>ג. עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1:250 או 1:500 אשר תיערך על ידי אדריכל בעל ידע בשימור, תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות בסעיף 6.12 שלהלן עליהן יתווספו הוראות לפי ענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות הוועדה המקומית או מי מעמה ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>27. תנאי למתן היתר בניה להרחבת מערכת השבילים ו/או התווית מערכת שבילים חדשה בתחום שטח המחנה, ובכלל זה בתחום הדשא המרכזי, יהיה צירוף צילומי המצב הקיים ומפה מצבית בקני"מ 1:250 למסמכי הבקשה להיתר והפקדת הצילומים לעיון הציבור.</p> <p>28. תנאי למתן היתר בניה לתאי השטח למגורים הגובלים בדרך משולבת יהיה קבלת אישור הוועדה המקומית לנספח תנועה לרחוב משולב שיערך על ידי מהנדס תנועה. הנספח יוכן לכל הרחוב בקני"מ 1:250 ויכלול פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש על פי הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>29. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם ממוקמים מפעל "נירלט" והמוסד, יהיה ביצוע חקירת קרקע בהתאם לסקר היסטורי ולתכנית הדיגום המהווה חלק ממסמכי התכנית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד.</p> <p>30. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח למגורים יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות יכללו שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>31. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.</p> <p>32. כל בינוי ושינוי דרכים בתא שטח 473 יעשה בכפוף לתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.</p> <p>33. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 461 יהיה תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.</p> <p>34. תנאי למתן היתר לפיתוח בתא שטח 1 הינו ביצוע העבודות בתחום המסומן תחת הנחיות מיוחדות בתא שטח 481 כמפורט בסעיף 4.8.2 ב' וכן אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה בוועדה המחוזית דרום.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
<p>1. תכנון הדרכים והסדרי התנועה יעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>2. בתאי שטח 1-204 שבייעוד מגורים א' החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, בתחום תאי שטח המחנה הישן (205-270, 285, 275-280) החניה תהיה בריכוזי חניה שכונתיים בלבד וביתר תאי השטח שבתכנית, החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי תקף.</p> <p>3. החניה לאורחים לאורך הרחובות המשולבים ובשטחי הציבור תהיה בשיעור של 25% ממספר יחידות הדירור.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס "עקרונות בניה משמרת נגר" תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום.
- א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומיו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. בשטחים פתוחים יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים, יש לדאוג לחיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בעזרת שיפועים מתאימים והפניית מרזבים מהגגות לכיוון הנקודה הנמוכה במגרש.
- ג. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וכן יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ה. איסוף והובלה של הנגר העילי יבוצע על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת של הכבישים, תעלות הניקוז ההיקפיות ודרכי מים ע"פ כיווני הזרימה המשורטטים בסכמת הזרימה המוצגת בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.
- ו. השיפועים, גודל התעלות, קטרי הצינורות ומתקני המוצא של מערכת הניקוז יתוכננו ע"פ נתוני התכן שמובאים בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.
- ז. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.
- ח. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים חלחול אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
- ט. בשטחי ההשהיה יש לאפשר מפלס מים מרבי של 20 ס"מ.
2. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יעשה בתאום ואישור הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית.
3. תשטיפים מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בייעודי הקרקע הבאים: 'מבני משק', 'תעשייה', 'תעשייה קלה ומלאכה', 'תחנת תדלוק' ו'מתקנים הנדסיים' יעברו טיפול קדם, במידת הצורך, לפני הפנייתם למערכת הניקוז הכללית. אין לבנות בנייה משמרת נגר ומתחמי השהיה באזור התעשייה ומבני משק. נגר מאזור זה יש להפנות ישירות למוצאים או לאזורי השהיה מרוחקים יותר.
4. כל תאי השטח הרלוונטיים בתחום התכנית יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.
5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.
6. כל תשתיות המים והביוב בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
7. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי אש עפ"י הנחיות רשות כיבוי אש ובאישורם. ברזי הכיבוי יותקנו באופן שלא יפלו לתחום המיועד למעבר.
8. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה נסגרים לפי הנחיות הגנ"ס ומאושרים ע"י הרשות המקומית. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים ובמקום נגיש למבקרים ולתושבים.
9. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תקבע את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.
10. ככל הניתן, יינתן פתרון למחזור פסולת בניין שמקורה בהרחבת הקיבוץ לשימוש מקומי טרם



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>פינוי לאתר מוסדר כדין. פסולת מעורבת תועבר לאתר מוסדר כדין.</p>	
<p>6.5</p> <p>ניקוז</p> <p>1. מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מים תהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרה אטומה בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.</p> <p>2. מיכלי סולר ימוקמו בתוך מאצרות וירוקנו לאחר אירועי גשם על ידי שאיבה בלבד.</p> <p>3. משטחי עבודה עם חומרים בעלי פוטנציאל זיהום מים וקרקע יהיו מקורים ותשטיפי המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש..</p> <p>4. מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ויופרדו לחלוטין ממשטחי עבודה עם חומרים מזהמים.</p> <p>5. לא תותר הפעלה של מתקנים מזהמים ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ללא אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. בריכת השיקוע תרוקן לאחר אירועי גשם כבדים בשאיבה ותשטיפיה יועברו לטיפול במט"ש.</p>	
<p>6.6</p> <p>פיתוח תשתית</p> <p>1. תישמר לרשות המקומית הזכות לטיפול ותחזוקה של מערכות תשתית קיימות בתאי השטח הפרטיים.</p> <p>2. בתעלות שיחפרו לצורך הטמנת קווי תשתית יכוסה המילוי החוזר בחומר החישוף שייאסף בשלבי הכנה.</p> <p>3. תחום החפירה יוגבל ככל שמתחייב מעומקה לפגיעה מינימאלית בפני השטח הטבעיים.</p> <p>4. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין וזאת בתיאום מול עם איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>5. קווי החשמל והתקשורת הציבוריים בשכונות החדשות יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>6. מרכיבי הגידור בישוב יהיו בתיאום עם רט"ג.</p> <p>7. תאורת הישוב תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח וזאת למניעת זיהום אור.</p> <p>8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב והמים.</p>	
<p>6.7</p> <p>חשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, אשר יימדדו בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>2. בקו חשמל מסוג מתח נמוך יישמר מרחק של 3 מ' מתיל חיצוני ומרחק של 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>3. בקו חשמל מסוג מתח גבוה 22 ק"ו יישמר מרחק של 5 מ' מתיל חיצוני ומרחק של 6 מ' מציר הקו.</p> <p>4. בקו חשמל מסוג מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יישמר מרחק של 20 מ' מציר הקו.</p> <p>5. בקו חשמל מסוג מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יישמר מרחק של 35 מ' מציר הקו.</p> <p>6. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	
<p>6.8</p> <p>תקשורת</p> <p>1. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. בתאי שטח 1-248 קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון.</p>	



6.9	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שנויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שנויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.10	שימור
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מתחמים לשימור בשטח התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מתחם צריפי המחנה (דרגת שימור א) מתחם חדר האוכל (דרגת שימור א) מבנים לשימור בשטח התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מבנים מס' 1,2,7,8 - צריף - לשימור והשמשה (דרגת שימור א) מבנה מס' 9 - המקלחת - לשימור (דרגת שימור א) מבנה מס' 11 - הסילו - לשימור (דרגת שימור א) מבנה מס' 13,14 - מגדלי שמירה ניידים - לשימור והעתקה אל מתחם צריפי המחנה או בסמוך לחד"א (דרגת שימור א) מבנה מס' 15 - בונקר - לשימור (דרגת שימור א) מבנה מס' 23 - חדר אוכל - שימור פיזי ותיעוד לפני שינוי במבנה (דרגת שימור א) 2. ככל וייגרם נזק בלתי הפיך למבנה או מבנים לשימור בתחום תא שטח 306, יוכן עבורם תיק תיעוד מפורט והמבנה או המבנים ישוחזרו על פי תיק התיעוד. 3. מבנה לשימור יכלול את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחייה, שבילים וגדרות). 4. במבנים המוגדרים לשימור אין להרוס או לפגוע במבנה או במרכיביו. 5. על המבנים לשימור הנמצאים במתחם לשימור יחולו כל הוראות לענין 'מבנים לשימור'. 6. תישמר השלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט. 7. תיאסר העתקת מבנים לשימור, פרט למבנים 13, 14 - מגדלי שמירה ניידים. 8. מרכיבי המתחם יישמרו במקומם. אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד. 9. תישמר שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדוגמא, יאסרו שינויים בפתחי המבנה ובחזיתותיו. 10. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור. 11. יישמרו עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים ובמתחמים לשימור. 12. מבנים בדרגת שימור א' - יאסרו תוספות בנייה כלשהן. יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחייה האופיינית סביבו. 13. יש לתחזק ולשמר את המבנים לשימור לרבות הגנה עליהם מפני פגיעה. 14. אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח מתחם לשימור יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. בנייה חדשה במתחמים לשימור תאושר בתנאי שתשמור על החלל, הממדים והפרופורציות של המתחם. 15. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצינורות על גבי חזיתות המבנים בשטח המתחם. מתקנים על גבי גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח. 16. מתקני תשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם. 17. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם לשימור יהיה הכנת תכנית לשילוט היסטורי של כל אתר ומתחם לשימור בהתאמה לנספח השימור לתכנית. 18. שימור נופי בשטח התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מתחם מס' 24 - שדרה מרכזית




תכנון זמין
מונה הדפסה 35





תכנון זמין
מונה הדפסה 35

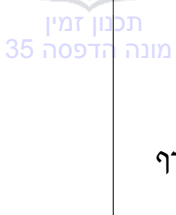


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

שימור	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>מתחם מס' 25 - שדרות "טבעת" א. מרכיבי המתחם יכללו את הצמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף. ב. על העצים המצויים במתחם שימור נופי יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור שבסעיף 6.12 להלן. ג. אין לפגוע, להרוס או לערוך במתחם שימור נופי שינויים מהותיים, לרבות מרכיביו. ד. ישמרו המאפיינים והערכים של המתחם. ה. תישמר השלמות הוויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט. ו. ייאסר שינוי בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח המתחם ייעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח ובו עץ/עצים בוגר/ים יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הינו קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 3. שינוי בסטטוס של עד 10% מהעצים המסומנים לשימור לא ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רשות מקרקעי ישראל ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי הפקעה.</p>

מבנים קיימים	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>מבנים קיימים החורגים מקווי בניין ואושרו כדין בטרם אישורה של תכנית זו, ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.</p>

בטחון ובטיחות	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. הצבת מרכיבי הביטחון לרבות דרך היקפית וגדר, תאורה היקפית, שערים, מחסות נגד ירי וכל מרכיב שיוגדר למתן ביטחון ע"י פיקוד העורף, תבוצע עפ"י מפרט פיקוד העורף ובתיאום עם ראש מדור מרכיבי ביטחון ביישובי דרום בפיקוד העורף. 2. ביצוע כלל מרכיבי הביטחון בפועל יהווה תנאי לאיכלוס בתי המגורים בתא שטח 1 וזאת עפ"י הנחיות פקע"ר. 3. לצורך יצירת ושמירת מרחב ביטחוני בין גדר הישוב לקו הבניה הראשון, תישמר רצועה היקפית ברוחב 50 מטר בה לא תתאפשר הקמת מבנים עבור כל שימוש. 4. שינוי ברוחב הרצועה ההיקפית יהיה, במידת הצורך, באישור ענף התיישבות בפיקוד העורף וצמצומה יוכל להיעשות רק לאחר קבלת אישור בכתב מראש ענף התיישבות בפקע"ר בלבד. 5. תאורת הביטחון תופנה אל תוך היישוב וזאת למניעת זיהום אור. 6. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על</p>

בטחון ובטיחות

6.14

המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ולטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך הקמת התכנית, נדרשת חריגה מהגובה המאושר, יש להגיש לשם כך בקשה למערכת הביטחון ואין ודאות כי תאושר. הודעת הקמה תישלח שבועיים לפני הקמת התכנית.

7. ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תאי שטח 205-270	מגורים : מידי בית עלמין : אזור הקבורה הנוכחי
2	מגורים : תא שטח 1 בית עלמין : אזור הקבורה המזרחי החדש	מגורים : מימוש 90% משלב 1. בית עלמין : השלמת 80% מאזור הקבורה הנוכחי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35