

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0698647

יואב קדמת המועצה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2021

להפקיד את התכנית

02/09/2021

יו"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

מתחם קדמת המועצה הוא שטח כלוא המשתרע בין כביש 3, כביש 40, צומת הכניסה למועצה ואזור משרדי המועצה האזורית " יואב" שטח זה לא טופל תכנונית במהלך השנים ונשאר כפצע תכנוני ונופי באזור המתפתח. תוכנית זו מסדירה את המתחם לפעילות ציבורית, קהילתית ומסחרית וכוללת העתקת והסדרת תוואי נחל ברקאי.

הסדרה תנועתית ויצירת אפשרויות לפעילות ציבורית, הפעילות המסחרית המתוכננת תהיה מקומית בעיקרה ותומכת את צרכי עובדי פארק התעסוקה יואב המוקם בסמוך ואת צרכי תושבי המועצה האזורית "יואב" תוכנית זו משתלבת עם תוכנית פארק התעסוקה הסמוך ויוצרת רצף תכנוני מושלם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית יואב קדמת המועצה

מספר התכנית 632-0698647

1.2 שטח התכנית 106.289 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	יואב
קואורדינאטה X	180000
קואורדינאטה Y	629700

### 1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית יואב.

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

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

יואב מרכז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2199	מוסדר	חלק		4
2203	מוסדר	חלק	47, 55, 58, 63	49, 53-54, 57, 64-66, 69
2604	מוסדר	חלק		10, 13

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /251. הוראות תכנית 6 /02 /251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 /02 /6
30/03/2016	4759	7237	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 32 /03 /122 ממשיכות לחול.	החלפה	12 /122 /03 /32
11/12/1980	748	2678	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /122 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /122 /03 /6
26/03/1989	2384	3640	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	4 /122 /03 /6
18/04/1990	2453	3778	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /122 /5 ממשיכות לחול.	החלפה	5 /122 /03 /6
31/12/2000	1050	4947	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /122 /8 ממשיכות לחול.	החלפה	8 /122 /03 /6
28/12/2009	1153	6038	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /מק /2093 ממשיכות לחול.	החלפה	2093 /מק /6
31/12/2006	1097	5611		ללא שינוי	265 /בר
05/03/2020	4772	8724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /8 /02 /64 /101. הוראות תכנית ד /8 /02 /64 /101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	64 /101 /02 /8 /ד

## 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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	17/08/2021	ערן מבל	10: 53 17/08/2021	נספח בינוי	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1250	1	13/06/2019	יוחי רעי	16: 24 25/11/2020	גיליון	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1	1	25/11/2020	יוחי רעי	16: 25 25/11/2020	פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		12/04/2021	טל בילינסקי	15: 22 12/04/2021	גיליון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	20/08/2019	טל בילינסקי	10: 45 20/08/2019	חתכים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	12/04/2021	גונן שבתאי	15: 21 12/04/2021	חוברת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	12/04/2021	גונן שבתאי	15: 21 12/04/2021	גיליון	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/08/2020	דוד בז'רנו	15: 23 29/09/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 750	1	08/08/2019	יצחק כהן	15: 02 26/08/2019	נספח ניקוז - גיליון	לא
תשתיות	מנחה		28	08/08/2019	יצחק כהן	11: 19 20/08/2019	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/08/2021	ערן מבל	14: 36 25/08/2021	מצב מאושר	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז יואב	.	(1)		08-8500752	08-8500750	herzel@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה איזורית יואב צומת מסמיה ד.נ. שקמים 7983500 לידי הועדה לתכנון ובנייה "יואב".

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז יואב	.	(1)		08-8500752	08-8500750	herzel@yoav.org.il

(1) כתובת: מועצה איזורית יואב צומת מסמיה ד.נ. שקמים 7983500 לידי הועדה לתכנון ובנייה "יואב".

**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)		03-9533333	08-6264303	

(1) כתובת: באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	דוד בז'רנו פיקוח וסקרי תנועה	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106		
אדריכל נוף	יועץ	טל בילינסקי			כפר מנחם	(2)		08-8508671	08-8508610	noa@talbilin sky.co.il
מהנדס	יועץ	יצחק כהן		הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(3)		072-2281850		itzhak@hydr omodul.co.il
מהנדס	יועץ	יוחי רעי	35694	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	(4)	22	03-6770494		
אגרונום	סוקר עצים	גונן שבתאי		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(5)		079-5599799	079-5599799	

(1) כתובת: ת.ד. 1709 רעות..

(2) כתובת: ת.ד. 137 כפר מנחם.

(3) כתובת: שלמה המלך 39 קניון קרית אונו.

(4) כתובת: רח' מוריה 22.

(5) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

הסדרת מתחם המועצה האזורית יואב כמתחם משולב לפעילות ציבורית, קהילתית, מסחרית ותעסוקתית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

1. הסדרת ייעודי הקרקע בתחום התכנית
2. קביעת מתחמי בניה לשימושים ציבוריים, משרדים, תעסוקה ומסחר ושטחים פתוחים.
3. הסדרת מערך הדרכים והחניונים בתחום התכנית.
4. הסדרת ערוץ נחל ברקאי מבחינת ניקוז ופיתוח נופי.
5. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים עפ"י חוק פקיד היערות.
6. קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה, מגבלות בניה והנחיות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. הסדרת קווי בנין לתאי השטח.
8. קו הבניין מדרך מס' 3 לכוון דרום יצומצם מ- 100 מ' ל- 50 מ'.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	705 - 700
נחל/תעלת נחל	602 - 600
דרך מאושרת	903 - 900
דרך מוצעת	958 - 956, 954 - 950
מסחר ומשרדים	500
תעסוקה ותחבורה	1000
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	703
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	903
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	903
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	956
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ומשרדים	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	נחל/תעלת נחל	602 - 600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	903, 901
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	956
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומשרדים	500
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	602, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	705, 703, 701
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	903, 902
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	956
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	602, 600
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	903, 901
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	956
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	500
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	601
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	703 - 701
חניה	דרך מאושרת	903
חניה	דרך מוצעת	956
חניה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550
חניה	מסחר ומשרדים	500
קו מים עיילי	דרך מאושרת	903

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים עיילי	דרך מוצעת	956, 954, 953
קו מים עיילי	מסחר ומשרדים	500
קו מים עיילי	נחל/תעלת נחל	600
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	903 - 900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	958 - 956, 953, 951, 950
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומשרדים	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	601, 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	705, 703, 702, 700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה ותחבורה	1000
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	600
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	703
תחום השפעה	תעסוקה ותחבורה	1000

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשירותי דרך	1,542	1.46
אזור מסחרי	4,614	4.37
אזורי מלאכה	3,888	3.69
דרך קיימת	37,424	35.47
מתקן הנדסי	1,987	1.88
נחל/תעלה/מאגר מים מבאת	1,805	1.71
שטח דרך ו/או טיפול נופי - מבאת	8,892	8.43
שטח לבנייני ציבור	24,356	23.08
שטח ציבורי פתוח	13,359	12.66
שטח ציבורי פתוח - מבאת	2,089	1.98
תעלה או ואדי	5,556	5.27
<b>סה"כ</b>	<b>105,512</b>	<b>100</b>

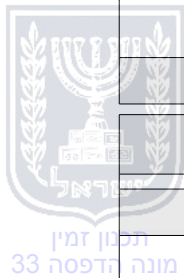
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27,819.86	26.45
דרך מוצעת	8,765.82	8.33
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	22,070.92	20.98
מסחר ומשרדים	15,774.73	15
נחל/תעלת נחל	12,105.62	11.51
שטח ציבורי פתוח	17,115.27	16.27
תעסוקה ותחבורה	1,546.05	1.47
<b>סה"כ</b>	<b>105,198.27</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר ומשרדים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>יותרו השימושים הבאים: הקמת מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מסחר מקומי, משרדים ושירותים מסחריים כגון: בנק, בנק דואר וכו' משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ומכונים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.                  2. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.                  3. יתוכננו בתני אשפה סגורים / או טמונים עבור עסקי המזון.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גודל חנות מירבית לא תעלה על 500 מ"ר סה"כ. כל שינוי לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.                  2. היקף החנויות לא יעלה על 20% מהיקף השטחים המותרים ביעוד זה. כל שינוי לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.                  3. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'.                  4. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.                  5. הבינוי לא יהיה רציף ויחולק לפחות ל-4 מבנים כמופיע בנספח הבינוי לתכנית. ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין דפנות המבנים.                  6. חזיתות המבנים יופנו לכוון צפון, ככל הניתן וכלפי כביש מס' 3.                  7. תהיה כניסה נפרדת למסחר ולמשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.                  8. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.                  9. יתוכננו בתני אשפה סגורים/ או טמונים עבור עסקי המזון.                  10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטימה.                  11. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.                  12. עיצוב: המבנים יתבססו על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.                  13. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה והנחיות מרחביות.                  לא יורשה שימוש בפח גלי דק ובאריחי קרמיקה. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים.                  14. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות מרחביות.                  15. גדרות: על פי אישור הוועדה המקומית והנחיות מרחביות.                  16. שילוט: כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י</p>



מסחר ומשרדים	4.1
<p>מהנדס הוועדה.</p> <p>17. בנייה ירוקה: הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה).</p> <p>מבנים שלגבהם אין התייחסות בתקן לבנייה ירוקה יבנו על פי התקן ליעילות אנרגטית 5282 (דרוג לפי צריכת אנרגיה).</p> <p>18. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p> <p>19. הנחיות לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>20. אנרגיה סולרית - יתאפשר הקמת מתקנים להפקת אנרגיה סולארית מעל מתחמי החניה.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.2
שימושים	4.2.1
<p>ישמש להקמת מוסדות ומבני ציבור כגון משרדי הרשות המקומית, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום, מרפאות קופ"ח, מרפאות לטיפול אלטרנטיבי, מרפאות לטיפול הילד וכדומה. תחנת כביוי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה, מבנים לשירותים לוגיסטיים וציבוריים של המועצה האזורית, מבנים לצרכי חירום.</p> <p>פיתוח גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. עיצוב: המבנים יתבססו על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 2. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה והנחיות מרחביות. לא יורשה שימוש בפח גלי דק ובאריחי קרמיקה. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. 3. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה בהתאם להנחיות מרחביות. 4. גדרות: על פי אישור הוועדה המקומית והנחיות מרחביות. 5. שילוט: כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הוועדה. 6. בנייה ירוקה: הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה). מבנים שלגבהם אין התייחסות בתקן לבנייה ירוקה יבנו על פי התקן ליעילות אנרגטית 5282 (דרוג לפי צריכת אנרגיה).</p> <p>7. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>1. גני הילדים יהיו בנפרד ממערכת התנועה של המבנה.</p> <p>2. גני הילדים יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור.</p> <p>3. חצר הגן לא תמצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.</p> <p>4. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב בשטחי ובחצרות הגן.</p> <p>5. אנרגיה סולרית - יתאפשר הקמת מתקנים להפקת אנרגיה סולארית מעל מתחמי החניה.</p>	
נחל/תעלת נחל	4.3



<b>נחל/תעלת נחל</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>1. ערוץ נחל ברקאי - עבודות הסטת נחל ברקאי וביצוע מעבירי מים בהתאם לתכניות רשות הניקוז ובאישורה.</p> <p>2. מעבירי מים ומתקני ניקוז</p> <p>3. אמצעים לשיקום גדות נחל, שטחים מגוננים.</p> <p>4. גשרים ושבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחזוקת הנחל.</p> <p>5. כל הקמת מעבר או גישור מעל הנחל יתואם עם רשות הניקוז שורק - לכיש.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. ניהול מי נגר- כל הפתרונות ההנדסיים יתואמו עם רשות ניקוז. יש לתכנן אלמנטים אקולוגיים לטיהור והשהיית זרימה בתוך מגרשים ובשטחים ציבוריים. כל מי הנגר יוכוונו ככול הניתן לכיוון נחל ברקאי.</p> <p>2. פיתוח סביבתי- התכנון יתייחס לשמירת גדות הנחל בצורה המתאימה לזרימת התכן, ולגשרי הולכי רגל החוצים את הנחל.</p> <p>3. תנועה- חציית הנחל ע"י כבישים המסומנים בתכנית תהיה ע"י מעבירי מים.</p> <p>4. טיילת הנחל-</p> <p>לאורך רצועת הנחל ניתן לפתח טיילת מלווה בנטיעות, אשר תכלול שבילי הליכה, שביל אופניים ואפשרות גישה לרכב תחזוקה לנחל, עפ"י דרישות רשות ניקוז.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>מיועד לסלילת דרכים מדרכות ושבילי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינות ומתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם.</p> <p>גובה גשרים ומעברים מעל הכביש יתואם עם רשות הניקוז.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>מיועד לסלילת דרכים מדרכות ושבילי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינות ומתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם.</p> <p>גובה גשרים ומעברים מעל הכביש יתואם עם רשות הניקוז.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. פארק ציבורי וכל השימושים והמבנים הדרושים לתפקידו (שבילים, הצללות, ריהוט רחוב, גינות...).</p> <p>2. מתחם לפעילות אופניים כגון: רכיבת שטח, רכיבה אתגרית ועוד וכן שבילי אופניים.</p> <p>3. מתקני משחק.</p> <p>4. מקום התכנסות לירידים והופעות במה, אמפי לשיבה וכדומה.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרפו, מגופים, ארונות חשמל ותקשורת וכדומה.</p> <p>6. שירותים ציבוריים.</p>	

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>7. הצללות זמניות לארועים 8. ויסות והשהיית נגר עילי. 9. במידת הצורך תתאפשר כניסה לעבודות לטיפול ותחזוקת הנחל. 10. תאי שטח 702-703 - שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי. 2. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>תעסוקה ותחבורה</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>שטח לשירותי דרך לפי תכנית מאושרת 2/122/03/6 : תחנת תדלוק, מזנון וכפריה למכירת פירות וירקות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	5	5	5	3	12	40	8610			2650	5960	1000	550	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	5	5	5	5	3	12	40	5737			1765	3972	1000	550	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	5	5	5	5	2	10	50	6915			2400	(1) 4515	1000	500	מסחר	מסחר ומשרדים
5	5	5	5	5	2	10	50	7885			1600	6285	1000	500	משרדים	מסחר ומשרדים
5	5	5	5	5	1	8		400				(2) 400	500	703 - 702		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	5	1	4.5		(3) 35				35%	1500	1000		תעסוקה ותחבורה

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:

- (1) כל המרת שטחים נוספים למסחר תהיה בבחינת סטייה ניכרת בתכנית.
- (2) עבור מתקנים טכניים והצללות בכל תא שטח..
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית מאושרת 2/122/03/6.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

קבלת היתר בנייה להקמה של מבנים ביעוד מסחר ומשרדים ומבנים ומוסדות ציבור ומשרדים. תותנה בעמידה בתנאים הבאים:

6.1.1. אישור תכנית פיתוח ותכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

בתוכנית פיתוח:

א. תכנית פיתוח שטח עם פירוט גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים בקני"מ 1:250, שטחי גינון וחנייה וגידור.

ב. פירוט שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.

ג. הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עיקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.

ד. הגשת תכנון מפורט לניקוז יתבסס על נספח הניקוז.

ה. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי גר עיליים.

ו. תכנון גינון ושתילה.

ז. הכנת נספח סניטרי למים וביוב.

בתוכנית בינוי:

א. העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500.

ב. תוכנית גגות מלאה המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.

ג. הוראות מפורטות בדבר: חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, גמר זמני, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

ח. תנאי להיתר בניה - ביצוע העתקת והסדרת נחל ברקאי בהתאם לתוואי החדש באישור רשות הניקוז.

6.1.2. סיכונים סיסמיים: תנאי למתן היתר בניה או לתוספת בניה יהיה עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, אשר תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.1.3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, על פי נספח עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.1.4. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות לכל שטח התכנית ואישורן ע"י רשות תימרוך מקומית מוסמכת.

6.1.5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.1.6. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

6.1.7. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור

התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.8. ד. תנאי למתן היתר בניה לבתי עסק למזון הוא הצבת מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד הבריאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6.1.9 תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב בהתאם לתכנית האב המאושרת של מוא"ז יואב.</p> <p>6.1.10 תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לתעודת גמר הינו ביצוען בפועל של תכניות מאושרות אלה.</p> <p>6.1.11 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור השימוש לגני ילדים או מעונות יום: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לאחר שיובטח לשביעות רצונו כי לא יבנו שימושים מפריעים בסמיכות למעונות היום או לגני הילדים.</p> <p>6.1.12 יש לשמור מרחק בין השטח החקלאי המושקה בקולחין לבין שימושים רגישים ועל פלמנה הדפסה 33 תכנון זמין</p>	
סביבה ונוף	6.2
<p>א. תכנון פיתוח השטח שיוגש כתנאי להיתר הבניה, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>התכנית תתבסס על הנחיות אדריכל נוף מוסמך ותתיחס גם לנושא שימור העצים במגרש וטיפול בהפרשי הגובה. התכנית תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תוכן רק לאחר מדידת כל העצים בשטח המגרש, הכנת נספח עצים מפורט לפי דרישות פקיד היערות, שמירה על מירב העצים בתחום המגרש שאינו מיועד לבניה, העתקה או כריתה רק עם כל האישורים הנדרשים, הגנה על העצים הנותרים במקומם לפי הנחיות הנספח הנופי, ותאום עם הקק"ל לגבי מועדי העתקת עצים וטיפול במגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמת עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית פיתוח השטח. בעת תכנון מפורט של מגרשי החניה, מדרכות, שולי דרכים ושצ"פים ייעשה מאמץ להתאים את הפיתוח למיקום העצים הקיימים ולהימנע ככל האפשר מהעתקת עצים ומכריתת עצים.</p> <p>ג. סוג העצים אשר ינטעו בתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים וחסכוניים במים.</li> <li>לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</li> <li>לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</li> <li>הצללה במרחב הציבורי:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> <li>גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</li> <li>בשבילים ובשטח הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50 5 לפחות מהשטח.</li> <li>במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</li> <li>לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך שדרה, דרך ומדרכה ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</li> </ol> </ol>	
עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים</p>	

<p><b>עתיקות</b></p> <p>בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון חניה למלא זכויות הבניה לרבות תכנון תת קרקעי. נספח החניה למלא זכויות הבניה יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים :</p> <p>א. מניעת רעש בעת עבודות הבניה :</p> <p>מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 או בכל תקנה אחרת שתחליף אותן. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.</p> <p>הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, באזורי המגורים, תעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג -1982. דרישות סעיף זה יהיו בהתאם לתקנות הרשומות או בהתאם לתקנות אחרות שיחליפו אותן.</p> <p>ב. מניעת מטרדי אבק בעת עבודות הבניה :</p> <p>ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון מוחרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</p> <p>ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>חומרי החפירה במשאיות הפינוי יכוסו או יורטבו על מנת לפגוע מפעים סביבתיים.</p> <p>יש למקם ערמות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקים כגון חול במקום מוגן מרוחות. יש להרטיב את דרכי העפר כך שתמנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.</p> <p>מגרסה הפעלת מגרסה קבועה או ניידת במסגרת עבודות העפר תחויב לעמוד במגבלות זיהום אוויר ומניעת רעש לפי התקנות.</p> <p>ג. עודפי עפר :</p> <p>פתרון לעודפי עפר מחוץ לתחום התכנית יהיה בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>עודפי עפר ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מורשים.</p> <p>בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

איכות הסביבה	6.5
<p>ד. פסולת:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים -</p> <p>לא ינתן שימוש ואחסון של חומרים מסוכנים.</p> <p>בתקופת התפעול השוטף:</p> <p>פסולת ומיחזור:</p> <p>1. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפונו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.</p> <p>2. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>לא יותר שימוש או אחסון של חומ"ס על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.6
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>בתכנון לאזור התעשייה ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה, במשולב במבני התעשייה / מסחר ומשרדים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p>	





תכנון זמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

חשמל	6.7
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'  שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>לא ינתן היתר לבניה למבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדלקה ללא תיאום עם חברת חשמל.</p>	
ניקוז	6.8
<p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התוכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ג. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.</p> <p>ד. לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו מיועדים לחילחול מי נגר עילי.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</p> <p>ו. רום בניה למבנים וכבישים ליד הנחל יהיה מעל רום ההצפה על פי הנחית רשות הניקוז לאותה עת.</p> <p>ז. שמור נפח הנגר להשהייה בתחום התוכנית יעשה לפי חישוב של 20 קוב לדונם.</p> <p>ח. ניהול הנגר העילי יתבסס בעיקרו על מערכת זרימה עילית משולבת עם השהייה וויסות בשטחים מגוונים מונמכים ליצירת שחרור איטי של עודפי נגר למורד הזרימה.</p> <p>ט. אופן הפניית הנגר באגנים המקומיים לפי המלצות נספח הניקוז.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה</p>	

<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביוב:</p> <p>1. פתרון הביוב יהיה בהתאם לפתרון הקצה בתכנית הביוב שאושרה ע"י הוועדה למים וביוב, ביטול מט"ש רבדים וחיבור למט"ש נ.ש.ג.ב.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. תכנון קווי המים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>4. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>5. הפרדת זרמים השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תהליכיים.</p> <p>שמנים מינרליים ושמן/שומן כללי יופרד במקור וישלח למיחזור.</p> <p>תמלחות יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י איכה"ס.</p> <p>שמן שרף יופרד במקור וישלח למיחזור.</p> <p>6. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>7. קווי הביוב יבוצעו עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.</p> <p>ניקוז: פתרון הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית וכל שינוי בו יהיה באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>8. בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה.</p> <p>9. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה בהתאם לנספח המים המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המים ובאישור משרד הבריאות. כל שינוי בפתרון המוצג בנספח יהיה באישור משרד הבריאות. רעש ואיכות אויר:</p> <p>בשימושי מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה</p> <p>10. יש לשמור מרחק מינימום של 50 מטר בין תחנת השאיבה לשפכים לבין שימושים רגישים ועל פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>11. יש לשמור מרחק בין שטח חקלאי המושקה בקולחים לבין שימושים רגישים ועל פי הנחיות משרד הבריאות.</p>	

<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
-------------	-----------------------------

<p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומן של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

ב. אין לאחסן בצמוד לעצים לשימור כלי עבודה או מיכלי סולר.

ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.

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

ה. 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.

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

ז. ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 4 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

א. עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.

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

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. עצים המיועדים לכריתה / העתקה, יש לקבל היתר מפקיד היערות.

ב. יש לקבל חוות דעת אגרונום שיקבע את ערכם החלופי של העצים המיועדים לכריתה, בטרם קבלת רישיון לכריתה. יש לשלב את הערך החלופי של העצים לכריתה או להציג תכנית אדריכלית גננית שתכסה את הערך החליפי, ולהציג התחייבות למימוש התכנית.

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

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

ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי סכום ערך חליפי שיקבע על ידי פקיד היערות, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4



**שמירה על עצים בוגרים****6.12**

למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך".

4. תנאי למתן היתרי בניה, הזמנת היערן על מנת שיפקח על הכריתה.

5. תנאי למתן היתר כריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6. אישור כריתה / העתקה יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת בקשה להיתר בניה כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה / העתקה זו.

**ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**