

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0200980

קיבוץ בית גוברין

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2018

להפקיד את התכנית

21/08/2019

תאריך 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

תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח קיבוץ בית גוברין, בהתאם למדיניות הקיבוץ ולהוראות תמ"א 35, וכשינוי לתכנית מתאר 4/197/03/6.

התכנית מפרטת וקובעת ייעודי קרקע ושימושים שונים ובהם מגורים, תעסוקה שרותי ציבור לסוגיהם ותשתיות בתחום רקמה פיסית וחברתית קיימת, אשר חלקה טופח במשך עשרות שנים ע"י דיירי המקום, ולפיכך התכנון נעשה ברגישות הראויה, על מנת לשמור על נכסיו התרבותיים של המקום ועל מנת לקיים חברה מתחדשת עם איכות חיים וסביבה התואם את חזון הישוב.

פריסת השימושים השונים בתכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הטופוגרפיים המיוחדים למקום ומתוך התחשבות מרבית בנוף ובסביבה, זאת לאחר בחינת חלופות בשיתוף נציגי הקהילה והחברים.

התכנית המוצעת מגדירה מחדש את מתחמי המגורים בישוב וקובעת כללים לפיתוחו והתנהלותו, לרבות קביעת רמות הפרטיות ויחסי גומלין בין יחידות הדיור החדשות והותיקות בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים המשותפים.

בקיבוץ בית גוברין לא מוגדר היקף יח"ד הדיור מאושרות. בתכנית מאושרת מס' 4/197/03/6 מוגדרים מתחמי מגורים, עבורם נדרשת תכנית בינוי.

סה"כ בתכנית מוצעות 400 יח"ד, לפי המכסה המותרת עפ"י תמ"א/35 - ועוד 58 דירות קטנות של עד 55 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 632-0200980

1.2 שטח התכנית 1,116.690 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	190132
קואורדינאטה Y	613409
תיאור מקום	קיבוץ בית גוברין, ד.ג. לכיש דרום, 79370

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

יואב - חלק מתחום הרשות: בית גברין

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית גברין

שכונה קיבוץ בית גוברין, ד.ג. לכיש דרום, 79370

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34192	מוסדר	חלק		5
34200	מוסדר	חלק		6-8, 13
34202	מוסדר	חלק	1, 3, 5, 9	2, 4, 6-8
34203	מוסדר	חלק	4-5, 10-11	2, 7-9, 12
34204	מוסדר	חלק		3

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/02/2008		5776	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 6 / מק / 2101	החלפה	2101 / מק / 6
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 02 / 251 ממשיכות לחול.	כפיפות	251 / 02 / 6
07/11/1991	634	3941	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 197 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 / 197 / 03 / 6
26/03/1989		3640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 197 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 197 / 03 / 6
09/07/1987		3467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 232 ממשיכות לחול.	שינוי	232 / 03 / 6
21/08/1986		3372	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 197 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 197 / 03 / 6
27/07/1980		2647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 197 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 197 / 03 / 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן איזן			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלה- אומדן חפירה ומילוי	13: 12 31/03/2019	יחזקאל צ'ציק	31/03/2019	1	1: 1	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא		10: 44 02/04/2019	אילן איזן	02/04/2019		1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		11: 59 14/07/2019	אילן איזן	14/07/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		12: 29 01/07/2019	אילן איזן	16/05/2016	18		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		12: 09 01/07/2019	אילן איזן	15/10/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		10: 40 02/04/2019	אילן איזן	06/05/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 20 01/07/2019	אילן איזן	19/11/2017	7	1: 1	מנחה	טבלת שטחים
לא		15: 25 14/07/2019	אילן איזן	07/10/2018	1	1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		08: 51 24/06/2019	אילן איזן	01/11/2017	56		מנחה	סביבה ונוף
לא		10: 20 24/06/2019	אילן איזן	01/11/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		12: 38 13/06/2016	אילן איזן	16/05/2016	89		מנחה	תיעוד ושימור
לא		07: 53 30/06/2019	עמית טל	01/01/2016		1: 5000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט 1- ניהול מי נגר	07: 50 30/06/2019	עמית טל	01/01/2016	1	1: 5000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט 2- ניהול מי נגר	07: 51 30/06/2019	עמית טל	01/01/2016	1	1: 5000	מנחה	ניהול מי נגר
לא		08: 49 10/01/2019	עמית טל	16/09/2015	16		רקע	סקר סייסמי
לא		08: 03 14/04/2019	עמית טל	20/04/2018	23	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך- מים	10: 11 24/06/2019	אבי ציזל	01/09/2017	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	מסמך- נספח ביוב	10: 13 24/06/2019	אבי ציזל	01/09/2017	13	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח מים וביוב	10: 14 24/06/2019	אבי ציזל	24/11/2014	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		09: 10 25/06/2019	יחזקאל צ'ציק	03/12/2014	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה וחניה	07: 51 14/07/2019	יחזקאל צ'ציק	04/06/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גליונות: 1,15	10: 57 18/12/2014	יוסי מזרחי	10/11/2014		1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 54 24/06/2019	פנקס סער	20/12/2015		1: 1250	מנחה	חשמל

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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			בית גוברין	בית גברין	(1)		08-6874200	08-6874828	esthers@betgovrin.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ בית גוברין, ד.נ.לכיש דרום.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית גוברין	בית גברין	(1)		08-6874200	08-6874828	esthers@betgovrin.org.il

(1) כתובת: קיבוץ בית גוברין, ד.נ.לכיש דרום.

**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- מחוז י-ם	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318706	
חוכר				בית גוברין	בית גברין	(2)		08-6874200	08-6874828	esthers@betgovrin.org.il

(1) כתובת: שערי העיר יפו 216 ת"ד 36259, ירושלים 91361.

(2) כתובת: קיבוץ בית גוברין, ד.נ.לכיש דרום.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אילן איזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה (1)	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(3)	4	03-7369972		office@amph ibio.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(4)		08-6755886	08-6754773	yosi@rimon- land.co.il
יועץ חשמל תקשורת ותאורה	מהנדס	פנקס סער	47951	סער מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(5)		04-6996676	04-6996679	
מהנדס	יועץ תחבורה	יחזקאל צ'צ'יק	18948	צ'צ'יק מהנדסים בע"מ	רמת גן	(6)		03-6749982	03-6779661	chechik@012 .net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אבי צייזל	30391	אבי צייזל, גיל שגיא- משרד הנדסי	איל	(7)		09-7639119	09-7493799	

(1) כתובת: שד' מוריה 46, חיפה.

(2) כתובת: הירקון 67.

(3) כתובת: א.

(4) כתובת: ברכיה 49, ד.נ.חוף אשקלון.

(5) כתובת: בעלי המלאכה 12.

(6) כתובת: שד' ירושלים 61.

(7) כתובת: ד.נ.שרון תיכון, קיבוץ אייל.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דירות מעבר	יחידות דיור לתקופות זמן מוגבלות, המנוהלות ע"י האגודה, בשטח עד 55 מ"ר כל אחת, לשם שמירת הרצף הרב-דורי, המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לשמירת צביונה. דיור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיור ביישוב על פי תמ"א 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**

הגדרת מסגרת תכנונית לקיבוץ בית גוברין, לרבות קביעת ייעודי קרקע, הגדרת השימושים המותרים והוראות הבנייה והפיתוח בהם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינויים ביעודי קרקע כדלקמן:

- א. מאזור חקלאי, אזור מגורים למגורים א, אזור מגורים מיוחד, אזור תעשיה, שטח לבניני ציבור משטח לבניני משק, שטח פרטי פתוח, שטח ספורט, מתקן הנדסי, בית עלמין, נחל/תעלת מים, דרך משולבת, דרך קיימת או מואשרת ויער טבעי לטיפוח, למגורים א, מגורים, תעשיה, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור מתקנים הנדסיים, למבנה משק, ספורט ונופש לקרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח, נטיעות בגדות נחלים, גן אירועים, נחל/תעלה/מאגר מים, לדרך מוצעת, לדרך משולבת, לחניון, לבית קברות ויער טבעי לטיפוח.
- ב. התווית דרכים חדשות.
- ג. קביעת הוראות, הנחיות בינוי וזכויות הבניה בכל יעודי הקרקע.
- ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה
- ה. הגדרת המורשת ההיסטורית של הקיבוץ וקביעת הנחיות הוראות ומגבלות בניה בהתאם לכך.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
205A, 205B, 206A, 206B, 207A, 207B, 208A, 208B, 210, 212A, 178, 174 - 111 212B, 213A, 213B, 214, 215A, 215B, 216A, 216B, 217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221A, 221B, 222A, 222B, 223A, 223B, 224A, 224B, 225A, 225B, 226A, 226B, 227A, 227B, 228A, 228B, 229A, 229B, 230A, 230B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236 - 239, 301 - 404, 409 - 472, 474 - 478	מגורים א'
514 - 512, 510, 211	דיור מיוחד
608, 604	תעסוקה
650	מסחר
606, 603 - 601	תעשייה
617 - 614, 612, 611	מתקנים הנדסיים
641, 637 - 634, 613	מבני משק
523 - 521, 511, 509 - 503, 501, 500	מבנים ומוסדות ציבור
667, 666, 605, 541, 537 - 533	קרקע חקלאית
795 - 791, 748, 746 - 742, 739 - 731, 729 - 704, 702, 701, 502, 73	שטח ציבורי פתוח
622	שטח פרטי פתוח
532, 531	ספורט ונופש
656, 652, 651	נחל/ תעלה/מאגר מים
607	גן ארועים
851, 832, 829, 827 - 823, 821	דרך מאושרת
836 - 833, 820, 819, 817 - 801	דרך מוצעת
764 - 751	דרך משולבת
784 - 781, 779 - 771	שביל
874 - 871, 741, 740	חניון
621	בית קברות
796	יער טבעי לטיפוח
671, 655 - 653	נטיעות בגדות נחלים

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
821	דרך מאושרת	אתר/מתחם לשימור
817	דרך מוצעת	אתר/מתחם לשימור
727	שטח ציבורי פתוח	אתר/מתחם לשימור
819	דרך מוצעת	בלוק מבנה לשימור
636	מבני משק	בלוק מבנה לשימור
511, 501	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
650	מסחר	בלוק מבנה לשימור
531	ספורט ונופש	בלוק מבנה לשימור
727	שטח ציבורי פתוח	בלוק מבנה לשימור
387 - 385	מגורים א'	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
616	מתקנים הנדסיים	גבול מסדרון תשתיות ת"ק

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	667, 666
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	728
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	514, 510
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	832, 827 - 823, 821
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	834, 819, 817, 812, 804, 803
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	764, 762 - 760, 756 - 753, 751
דרך / מסילה לביטול	חניון	874, 872, 871, 741
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	636 - 634
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	511, 509, 508, 505 - 503, 501, 500 521
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	- 154, 152, 144 - 139, 118 - 113 205A, 213A, 178, 174 - 170, 156 217A, 217B, 219A, 223B, 239, 307, 308, 332, 351, 352
דרך / מסילה לביטול	מסחר	650
דרך / מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	656, 651
דרך / מסילה לביטול	נטיעות בגדות נחלים	654, 653
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	532, 531
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	666, 605, 537, 535
דרך / מסילה לביטול	שביל	784, 782, 781, 779, 777, 774 - 771
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	622
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	717, 708 - 706, 704, 701, 502, 73 743, 739, 738, 734, 728 - 725, 718 792, 791, 746, 745
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	608, 604
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	606, 603 - 601
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	756
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	239
הנחיות מיוחדות	שביל	781
זיקת הנאה	דרך מוצעת	807
זיקת הנאה	יער טבעי לטיפול	796
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	667, 666, 537, 535
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	707
מבנה להריסה 2	מגורים א'	234A, 235A, 474, 475
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	748, 742, 733
ציר נחל	דרך מאושרת	821
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	656, 652, 651
ציר נחל	נטיעות בגדות נחלים	654
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	832, 826, 825, 823, 821
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	809, 806, 804
קו חשמל מתח גבוה	חניון	872, 871
קו חשמל מתח גבוה	יער טבעי לטיפול	796
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	635, 634
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	476 - 474, 351

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	615 ,614
קו חשמל מתח גבוה	נטיעות בגדות נחלים	671 ,654 ,653
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	531
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	541 ,536 ,533
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	742 ,728 ,727 ,708 ,701
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	601
תחום השפעה	דרך מאושרת	821
תחום השפעה	דרך מוצעת	801
תחום השפעה	מבני משק	635 ,634 ,613
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	656 ,652 ,651
תחום השפעה	נטיעות בגדות נחלים	655 - 653
תחום השפעה	קרקע חקלאית	605 ,537
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	622
תחום השפעה	תעשייה	606 ,601

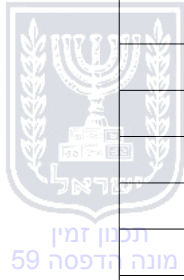
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	439,884	39.39
אזור מגורים	77,532	6.94
בית קברות	5,077	0.46
דרך מאושרת	66,308	5.94
דרך משולבת	3,997	0.36
יער טבעי לטיפוח	113,727	10.18
מבני משק	135,352	12.12
מתקנים הנדסיים	13,373	1.20
נחל תעלה מאגר מים	26,948	2.41
ספורט ונופש	36,201	3.24
שטח פרטי פתוח	112,970	10.12
תעשייה	80,223	7.18
תעשייה קלה ומלאכה	5,098	0.46
<b>סה"כ</b>	<b>1,116,690</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	3,903.34	0.35
גן ארועים	9,256.48	0.83
דיור מיוחד	11,305.28	1.01
דרך מאושרת	45,617.52	4.09
דרך מוצעת	21,048.17	1.88
דרך משולבת	35,487.47	3.18
חניון	7,956	0.71
יער טבעי לטיפוח	113,788.2	10.19

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.99	100,382.53	מבני משק
2.63	29,399.22	מבנים ומוסדות ציבור
10.43	116,482.39	מגורים א'
0.05	588.51	מסחר
1.94	21,704.7	מתקנים הנדסיים
1.11	12,393.47	נחל/ תעלה/מאגר מים
8.11	90,574.89	נטיעות בגדות נחלים
1.11	12,381.12	ספורט ונופש
28.20	314,923.55	קרקע חקלאית
0.58	6,515.1	שביל
0.33	3,734.5	שטח פרטי פתוח
7.57	84,548.16	שטח ציבורי פתוח
1.29	14,364.12	תעסוקה
5.40	60,334.74	תעשייה
<b>100</b>	<b>1,116,689.44</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים חד משפחתיים ו/או דו-משפחתיים ו/או טוריים משותפים.                      ב. משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו ושעיסוקו אינו מהווה מטרה לציבור בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר.                      ג. מרתפים.                      ד. חניות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר הקמת גדר בנויה בגבול מגרש, למעט קירות תומכים ומעקות לצורכי בטיחות ובטחון. מיקום גדרות, קירות תומכים, מסלעות ופרטי תמך לסוגיהם, גובהם והחומרים מהם יבנו, ייקבעו בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית לתא שטח בשלמותו.                      2. במידה ולא תיקבע הוראה אחרת בתכנית בינוי תיבנה מסלעה מסלע גיר טבעי בגוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד ממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה ה"טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה</p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי באישור מהנדס/ת הועדה המקומית תכנית זו תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה לבתים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידורי אשפה ועוד.</p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ג</p> <p>1. עיצוב חזיתות הבתים:                      - חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.                      - עיצוב חזיתות מחסן וחניה מקורה: חומרי הגמר של חזיתות החניות והמחסנים הבנויים יותאמו לאופי בית המגורים.                      2. מתקנים משולבים בבניין:                      - דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף, על חשבון שטחי השירות המותרים.                      2. שטח המרתף לא יחרוג מקונטר הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.                      3. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע</p>



4.1	מגורים א'
	<p>המקיפה אותו.</p> <p>4. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.</p> <p>5. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.</p> <p>6. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה למגורים תיקבע לפי תקן ותמוקם בתחום מגרשי המגורים ככל שהתנאים הפיסיים יאפשרו זאת. במקרה ואין נגישות כלי רכב למגרש תותר הקצאת חניות לא מקורות מחוץ לתחומי מגרש, במקומות חנייה יעודיים בקרבת המגרש הרלוונטי ובהתאם לתכנית בנינו.</p> <p>גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ'. ניקוז גגות החניות המקורות לא יהיה לכיוון מגרש השכן.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א- במקרה של קו בנין 0 בין שתי יח"ד, אורך הקיר המשותף לא יפחת מ-4 מטר.</p> <p>ב- לא יותרו פתחים הפונים לדירה הצמודה, אם הם במרחק 0 עד 2.7 מ' מקו הבניין, אלא בהסכמת השכן.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מעקות, גבהים סופיים של פיתוח החצר, שיפועי ניקוז ונקודות חיבור הבית למערכות תשתית.</p>
ח	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תשתיות ציבוריות בתחום מגרשי מגורים:</p> <p>לא תחויב העתקת תשתיות ציבוריות כתוצאה מאישור תכנית זו. יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים בין קו הבנין לגבול המגרש, גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה.</p>
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 239 מיועד ל-4 יחידות דיור ויוגדר כבית משותף.</p> <p>ניתן יהיה בעתיד לחלק את המגרש ליחידות הדיור או על בסיס המבנה הקיים בתשריט בית משותף או במסגרת פינוי בינוי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות, בריאות ורווחה, דת וקהילה, ספורט ומשרדים לצרכי היישוב.</p> <p>ב. שטח המיועד לקיום פעילות תעסוקתית בהיקף של עד 10% ממשטח המגרש, בתחום האומנות, מלאכת יד, מקצועות חופשיים החקלאות וענפי השירותים השונים, בתאי שטח מס' 507, 508, 507.</p> <p>508. בתא שטח מס' 507 תותר צרכנייה לשימוש מקומי בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ג. שטחים לגינון ונטיעות</p> <p>ד. מתקני משחק</p>



	<b>4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>ה. מערכות תשתית ו. חניות, דרכים ושבילים ז. מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית (ייצור ריבה, מאפיה וכד'). ח. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, (גרטור חרום, שנאים כד').</p>	
	<b>4.2.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>הוראות בדבר חלוקת הקרקע עפ"י תכנית זו ייקבעו בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.</p>	<b>א</b>
<p style="text-align: center;"><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי לתא שטח חדש בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית תכנית זו תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה למבנים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידורי אשפה ועוד.</p>	<b>ב</b>
	<b>4.3</b>
	<b>ספורט ונופש</b>
	<b>4.3.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. מגרשים ומתקני ספורט. ב. אולם ספורט. ג. מלתחות וחדרי אימון. ד. בריכות שחיה. ה. מזנון בגודל מקסימלי של 20 מ"ר. ו. מתקני שרות נילוים ומחסנים ז. גינות וחורשות. ח. מתקני משחק. ט. סככות צל. י. מקלטים ציבוריים. יא. מתקנים הנדסיים לתפעול בריכת השחייה, ואמצעים לייצור אנרגיה חלופית יב. מתקנים למיגון אקוסטי כגון: קירות סוללות וכו' יג. חניות דרכים ושבילים.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>בחיבור מערכת המים אל בריכת השחייה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי בריכת השחייה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	<b>א</b>
<p style="text-align: center;"><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי למתחם חדש בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מיקום מתקנים ומבנים, מפלסי כניסה למבנים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, סידורי אשפה ועוד.</p>	<b>ב</b>
	<b>4.4</b>
	<b>תעסוקה</b>
	<b>4.4.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח מיועד לקיום פעילות תעסוקתית בתחום התעשייה המלאכה, החקלאות, וענפי השירותים</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

4.4	תעסוקה
	<p>השונים וכן שימושים נלווים לתעשייה כגון מחסנים.                      ב. ביעוד זה יותרו שטחים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר.                      ג. מחסנים, מפעלים אולמות יצור, מעבדות, בתי מלאכה.                      ד. משרדים וחנויות מפעל בגודל מקסימלי של עד 10% מהמפעל (לא נחשב ב-1,000 מ"ר של המסחר).                      ה. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.                      ו. דרכים שבילים וחניות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.                      ב. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בהיקף ובקני"מ שייקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי לתא שטח בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית תכנית זו תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה לבתים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידורי אשפה ועוד.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.5	תעשייה
4.5.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד לשימושי תעשייה, בתי מלאכה, תעשייה חקלאית וענפי השירותים השונים וכן שימושים נלווים לתעשייה כגון מחסנים.                      ב. אולמות ייצור, מעבדות,                      ג. נגריות ומסגריות.                      ד. מוסכים וסדנאות לרכב.                      ה. משרדים, חנויות מפעל בגודל מקסימלי של עד 10% מהמפעל.                      ו. קווי תשתית.                      ז. דרכים, שבילים וחניות.                      ח. שטחים לגינון ונטיעות.                      י. דרך פטרולים, גדר ומרכיבי בטחון לסוגיהם, ככל שיידרש.                      יב. שימושים קיימים ומתוכננים באזור התעשייה לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התוכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכוניה מעת לעת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תכנית פיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.</p>

4.5	תעשיה
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בהיקף ובקני"מ שייקבע ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בנייה לשימושים בעלי פוטנציאל להשפעות סביבתיות, בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, תלווה במסמך סביבתי עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית שהוסמכה לכך ויוגש לאישורם. המסמך יכלול התייחסות להיבטי איכות אויר, חומרים מסוכנים, רעש וכיו"ב.</p> <p>3. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ג	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי לתא שטח בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה לבתים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידורי אשפה ועוד.</p>
ד	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תיאסר סמיכות בין תעשיות רגישות (כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה) לתעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום, כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכו'. פוטנציאל שיכול לבוא לידי ביטוי בשגרה ו/או באירועים חריגים.</p> <p>2. לא יוקם שימוש המוגדר כרצפטור ציבורי במרחק קטן ממרחק ההפרדה שנקבע בתכנית, אלא אם הוקטן טווח הסיכון באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.6	מסחר
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר, עסקים קטנים, חנויות.</p> <p>ב. שימושים לצרכי קהילת הישוב.</p> <p>ג. מסעדות ובתי אוכל</p> <p>ד. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני שעשועים</p> <p>ה. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>ו. מתקני אשפה ומיחזור</p> <p>ז. חניות, דרכים ושבילים</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה המבנה נתון בטבלה, כולל מערכות טכניות. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>היתר בנייה ראשון בתחום ייעוד זה, יכלול תכנית פיתוח מנחה לכל תא השטח. התכנית תכלול העמדת המבנים וגובהם המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז.</p>



מסחר	4.6
	בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.
<b>קווי בנין</b>	ג
כמפורט בטבלת הזכויות, אלא אם סומן אחרת בתשריט. בכל מקרה, מרחק בין שני מבנים חדשים 3 מטר לפחות, בהתאם לאפשרויות הניצול המטבי של השטח.	
<b>סקר סייסמי</b>	ד
תנאי לעבודות פיתוח יהיה בחינה פרטנית של מהנדס השלד בכל הקשור לסיכונים סייסמיים, כמפורט בנספח הערכה סייסמית המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.	
<b>שימור</b>	ה
בתא שטח 650 קיים מבנה לשימור, יש לפעול על פי סעיף 6.7.	



מבני משק	4.7
----------	-----

שימושים	4.7.1
	<p>א. מבנים חקלאיים כגון: מבנים לטיפול ואחזקת בעלי חיים (לולים, רפתות, אורוות וכו'). תחנת הסגר למקנה בהתאם לדרישות ואישור השרותים הוטרינריים ומשרד החקלאות.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה בתחום החקלאות, כגון: עיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית.</p> <p>ג. מחסנים, בתי אריזה, בתי קירור וכד'.</p> <p>ד. מוסך וסדנא לטיפול ברכב.</p> <p>ה. מסגריה, נגריה.</p> <p>ו. חממות ובתי צמיחה לסוגיהם.</p> <p>ז. סככות לכלים חקלאיים.</p> <p>ח. דרכים, שבילים וחניות.</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה, מערכות תשתית וכד'.</p> <p>י. כל מבנה חקלאי הנדרש לטובת הפעילות החקלאית של הקיבוץ.</p>



הוראות	4.7.2
--------	-------

<b>איכות הסביבה</b>	א
בתא שטח 635 בו קיים לול, גידול בעלי חיים ייעשה בהתאם לטבלת מרחקי הצבה מינימליים בענף המשק החקלאי, באישור משרד החקלאות ויאסר גידול בעח במבנה שהמרחק ממנו לשימושים רגישים קטן מ- 100 מ' לפי הנחיית המשרד להגה"ס.	
בתא שטח 637 השימושים יוגבלו ויתאימו למרחקי הפרדה ששטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, באישור המשרד להגנת הסביבה.	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ב
<p>1. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בהיקף ובקני"מ שיקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ומבני משק יהיה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. תנאי למתן היתר למבנם לגידול בעלי חיים יהיה באישור הוטרינר הממשלתי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס 641 (תחנת תדלוק לשימוש עצמי) יהיה ביצוע תכנית</p>	

	<b>4.7</b>	<b>מבני משק</b>
	ג	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי לתא שטח חדש בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית תכנית זו תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה למבנים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידורי אשפה ועוד.</p>
	ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. מתקנים פוטו-וולטאים יוקמו על גבי גגות מבנים בלבד.</p>
	<b>4.8</b>	<b>גן ארועים</b>
	4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתא שטח 607 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. גן אירועים ב. אולמות שמחה אירועים וכנסים ד. דרכים, שטחי חניה, שבילים ה. מתקני תשתית ו. שטחי גינון ונוי, אלמנטי הצללה ונטיעות ז. שירותים נילווים כגון משרדים, מחסנים ומתקנים הנדסיים כגון: גנרטור, חדרי קירור.</p>
	4.8.2	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה בייעוד זה יהיה חוות דעת שתיערך ע"י מומחה אקוסטי לצורך בחינת השפעת הרעש ומתן המלצות/פתרונות במידת הצורך.</p>
	ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי לתא שטח חדש בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית תכנית זו תכלול: מיקום מתקנים ומבנים, מפלסי כניסה למבנים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, סידורי אשפה ועוד.</p>
	<b>4.9</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימוש חקלאי לסוגיו גידולי שדה, מטעים וחממות. ב. דרך פטרולים, גדרות ומרכיבי בטחון.</p>
	4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
	א	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתא שטח מס' 534 קיימת תשתית של מקורות, יש לוודא קיומה התקין של תשתית זו.</p>
	ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
	<b>4.10</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>א. מתקנים לחשמל, תקשורת, מים, ביוב לרבות מתקן טיהור, ניקוז, וכל מתקן תשתית הנדרש לקיום הפעילות בישוב.</p> <p>ב. תא שטח מס' 612, 611 מיועד לבריכות אגירת מים של חברת מקורות.</p> <p>ג. תא שטח מס' 614 מיועד למתקן טיפול בשפכים לרבות תחנת סניקה לביוב.</p> <p>ד. תא שטח מס' 615 מיועד לתחנת שאיבת מים של חברת מקורות.</p> <p>ה. תא שטח מס' 616 מיועד לתחנת סניקה לביוב.</p> <p>ו. תא שטח מס' 617 מיועד לחדר חשמל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>חניון</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<p>א. שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות ותחנות הסעה.</p> <p>ב. גינות</p> <p>ג. מצללות.</p> <p>ד. קווים ומתקני תשתית</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<b>בית קברות</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
<p>א. שטח לצורכי קבורה</p> <p>ב. שטח למבנים לצורכי פולחן דתי</p> <p>ג. מבני שרות ומשרדים</p> <p>ד. דרכים, שבילים וחניות</p> <p>ה. סככות צל</p> <p>ו. גינון ונוי</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
<b>תכנית בינוי</b>	<b>א</b>
<p>הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19, ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
<p>א. שטח למעבר הולכי רגל.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה.</p> <p>ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b>	<b>4.14</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
<p>א. לא תותר כל בניה בתחום עורק נחל גוברין.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<b>4.14</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
	ב. יותרו, בתחום עורק הנחל, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב הנחל והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק, באישור רשות הניקוז.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.15</b>	<b>נטיעות בגדות נחלים</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח. ב. דרך פטרולים, גדר ומרכיבי בטחון לסוגיהם, ככל שיידרש.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתאום עם קק"ל ורשות הניקוז. נטיעת עצים ושיחים תהיה בהתאם לרשימת צומח אשר תוגש לאישור רשות הטבע והגנים.
<b>4.16</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינות וחורשות. ב. מתקני משחק וסככות צל. ג. מקלטים ציבוריים. ד. מערכות תשתית (תאורה השקיה וכד') וקווי תשתית תת קרקעיים. ה. חניות, דרכי שירות ושבילים. ו. גדרות ומרכיבי בטחון על פי מפרט פיקוד העורף.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. הגינון לא יכלול שימוש במינים פולשים או במינים המושכים מינים פולשים, וכי הוא יעשה על בסיס ספר הצמחים הפולשים בישראל מאת דר זיאן- מארק דופור- דרור.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית פיתוח למתחם חדש בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, סידורי אשפה ועוד.
<b>4.17</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטחים פתוחים ב. נטיעות, גנים, מתקני משחק, פינות ישיבה, סככות צל ומצללות ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ד. תשתיות הנדסיות וקווי תשתית ה. דרך מערכת ומרכיבי בטחון
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.17</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
א	<b>בטחון ובטיחות</b> במקומות בהם קיימים מקלטים תת קרקעיים, יותר השימוש בשטחים שעל גבי המקלטים בתאום עם פיקוד העורף.
<b>4.18</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b> א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. גינון ונטיעות. ד. ריהוט רחוב, תאורה וכד'. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ורשות התמרון.
ב	<b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
<b>4.19</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b> א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. גינון ונטיעות. ד. ריהוט רחוב, תאורה וכד'. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות התמרון.
ב	<b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
<b>4.20</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b> רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל, רכב וגינון לפי הנחיות משרד התחבורה.
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> סה"כ מספר מקומות החניה בתחום הרחוב המשולב ומגרשי המגורים הצמודים, לא יפחת



4.20	דרך משולבת
	מהנדרש על-פי תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור, כולל חניית אורחים.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בק"מ 1:250, ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפי הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת".
ד	<b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.

4.21	דיור מיוחד
------	------------

4.21.1	שימושים
	<p>א. דירות מעבר - יחידות דיור קטנות במבנים קיימים, שגודלן המרבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה.</p> <p>ב. יותר השימוש כאמור למגורים זמניים של הבנים, חיילים והורים, לתקופת זמן מוגבלת, באופן שיבטיח את שמירת הרצף הרב-דורי בקיבוץ.</p> <p>ג. יחידות דיור אלו לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי עפ"י הקבוע בתמ"א 35.</p> <p>ד. יח"ד כאמור יישארו בבעלות ובניהול האגודה השיתופית של הקיבוץ, לא תהיינה סחירות ולא יהיה ניתן לשייכן במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ.</p> <p>ה. לא תותר חלוקת משנה של תאי השטח.</p>

4.21.2	הוראות
--------	--------

א	<b>הוראות פיתוח</b> <p>1. לא תותר הקמת גדר בנויה בגבול מגרש, למעט קירות תומכים ומעקות לצורכי בטיחות ובטחון. מיקום גדרות, קירות תומכים, מסלעות ופרטי תמך לסוגיהם, גובהם והחומרים מהם יבנו, ייקבעו בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית לתא שטח בשלמותו.</p> <p>2. במידה ולא תיקבע הוראה אחרת בתכנית בינוי תיבנה מסלעה מסלע גיר טבעי בגוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ - 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה "טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה</p>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> <p>1. עיצוב חזיתות הבתים:                      - חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>- עיצוב חזיתות מחסן וחניה מקורה: חומרי הגמר של חזיתות החניות והמחסנים הבנויים יותאמו לאופי בית המגורים.</p> <p>2. מתקנים משולבים בבניין:                      - דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של</p>

4.21 דיור מיוחד	
	הבית ו/או המגרש.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מעקות, גבהים סופיים של פיתוח החצר, שיפועי ניקוז ונקודת חיבור הבית למערכות תשתית.
ד	<b>תכנית בינוי</b> היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי באישור מהנדס/ת הועדה המקומית תכנית זו תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה לבתים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידורי אשפה ועוד.
4.22 יער טבעי לטיפוח	
	<b>שימושים</b>
4.22.1	חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, המורכבים ממיני הצומח של אי"י, הנמצאים במצב מופר, בעלי פוטנציאל השתקמות. ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, כמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים ע"פ כל דין.
	<b>הוראות</b>
4.22.2	<b>א שרותי כבאות</b> ניתן לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות קביעת טווח בטחון מקו בנין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קוי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שרפות.
	<b>ב תשתיות</b> תותר העברת קווי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תווי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	1	5.16	4			(2) 67			(3) 12	(2) 55	(1)	211		דיר מיוחד	
3	3	1	5.67	20			(2) 67			(3) 12	(2) 55	(1)	510		דיר מיוחד	
3	3	1	4.99	16			(2) 67			(3) 12	(2) 55	(1)	512		דיר מיוחד	
3	3	1	3.38	10			(2) 67			(3) 12	(2) 55	(1)	513		דיר מיוחד	
3	3	1	9.46	8			(2) 67			(3) 12	(2) 55	(1)	514		דיר מיוחד	
3	3	1	7.5 (7)	5	(6) 2	40	(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	442 - 419 ,332 - 301 215A, 215B, 216A, 216B, 337 - 376, 474 - 478		מגורים א'	
3	3	1	7.5 (7)	2.5	(6) 1	40	(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	,174 - 111 205, 178 A, 205B, 206A, 206B, 207A, 207B, 208A, 208B, 210, 212A, 212B, 213A, 213B		מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	1	2	(7) 7.5	2.5	(6) 1	40		(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	217, 214 A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221A, 221B		מגורים אי'	
3	3	1	2	(7) 7.5	2.5	(6) 1	40		(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	222A, 222B, 223A, 223B, 224A, 224B, 225A, 225B, 226A, 226B, 227A, 227B, 228A, 228B		מגורים אי'	
3	3	1	2	(7) 7.5	2.5	(6) 1	40		(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	229A, 229B, 230A, 230B, 234A, 234B, 235A, 235B		מגורים אי'	
3	3	1	2	(7) 7.5	2.5	1	40		(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	,238 - 236 ,336 - 333 ,404 - 377 ,418 - 409 472 - 443		מגורים אי'	
3	3	1	2	(7) 7.5	3.37	1	40		(2) 215	(5)		(4) 55	(2) 160	300	239		מגורים אי'	
(8)	(8)		2	(7) 7.5			40	60	12014			10%	50%	500	- 503 ,501 ,509 ,506 ,521 ,511 523 ,522		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	1	2	10		60	90	90%			10%	(9) 80	500	500, 507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	2	10		60	50	50%			10%	(9) 40	500	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	3	10		60	220	29308	(12) 80	(11)	20%	(10) 120	500	604		תעסוקה
5	5		2	10		60	90				10%	80%	500	608		תעסוקה
3	3	1	1	(14) 5		40	40	4952	(13)		10%	30%	1000	532, 531		ספורט ונופש
5	5		2	7		50	50	4628			10%	40%	9000	607		גן ארועים
3	3	1	2	12		50	220	190%	(12) 50		20%	120%	1000	,603 - 601 606		תעשייה
3	3		2	9.5		50	70	412			10%	60%	(1)	650		מסחר
3	3		2	15		60	80	60227			10%	70%	1000	- 634, 613 641, 637		מבני משק
5	5					40	40	40%			10%	30%	(1)	,612, 611 617 - 614		מתקנים הנדסיים
5	5		1	4		10	10	390			5%	5%	(1)	621		בית קברות
						10	10	10%			(15) 10		(1)	,502, 73 ,702, 701 ,729 - 704 ,739 - 731 ,746 - 742 - 791, 748 795		שטח ציבורי פתוח
5	5		1			10		100			(16)	100	(1)	622		שטח פרטי פתוח
											(17) 10	(17) 70		,537 - 533 ,605, 541 667 - 666		קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
5	5	5	211		דיור מיוחד
5	5	5	510		דיור מיוחד
5	5	5	512		דיור מיוחד
5	5	5	513		דיור מיוחד
5	5	5	514		דיור מיוחד
5	4	5	215A, 215B, 332 - 301, 442 - 419 216A, 216B, 337 - 376, 474 - 478		מגורים אי'
5	4	5	205A, 205B, 206A, 178, 174 - 111 206B, 207A, 207B, 208A, 208B, 210, 212A, 212B, 213A, 213B		מגורים אי'
5	4	5	217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 214 219B, 220A, 220B, 221A, 221B		מגורים אי'
5	4	5	222A, 222B, 223A, 223B, 224A, 224B, 225A, 225B, 226A, 226B, 227A, 227B, 228A, 228B		מגורים אי'
5	4	5	229A, 229B, 230A, 230B, 234A, 234B, 235A, 235B		מגורים אי'
5	4	5	- 409, 404 - 377, 336 - 333, 238 - 236 472 - 443, 418		מגורים אי'
5	4	5	239		מגורים אי'
(8)	(8)	5	523, 522, 521, 511, 509, 506 - 503, 501		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	500, 507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	604		תעסוקה
5	5	5	608		תעסוקה
5	5	5	532, 531		ספורט ונופש
5	5	5	607		גן ארועים
5	5	5	606, 603 - 601		תעשייה
5	3	5	650		מסחר
5	5	5	641, 637 - 634, 613		מבני משק
5	5	5	617 - 614, 612, 611		מתקנים הנדסיים
5	5	5	621		בית קברות
5	5	5	- 731, 729 - 704, 702, 701, 502, 73 795 - 791, 748, 746 - 742, 739		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	622		שטח פרטי פתוח
			667 - 666, 605, 541, 537 - 533		קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

## שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

על אף הרשום בטבלת הזכויות מבנים שניבנו לפני מועד אישור תכנית זו והם חורגים מהוראותיה לא יחשבו כסותרים תכנית זו. במגרש פינתי ייחשבו קווי בנין קדמי - שתי חזיתות המגרש הפונות לרחובות הגובלים ואילו קווי בנין צדדיים - שתי החזיתות הנותרות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) לכל יחיד.
- (3) עבור ממ"ד לכל יחיד.
- (4) 12.5 מ"ר לממ"ד, עד 30 מ"ר לחנייה, עד 8 מ"ר למחסן, ועוד 4.5 מ"ר לשטחי שירות אחרים.
- (5) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.
- (6) בכל תא שטח.
- (7) לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג רעפים.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם יותר שימוש לתעסוקה בשטח של עד 10%.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ראה סעיף 4.4.
- (11) על חשבון שטח מעל לכניסה הקובעת.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חדרי תשתיות (חשמל תקשורת מערכות כיבוי אש וכד') וחניון תת קרקעי.
- (13) עבור חדרי מערכות, על חשבון שטח מעל הכניסה הקובעת.
- (14) לקירווי בריכת שחיה ואולמות ספורט יותר גובה מבנה על פי קביעת הועדה המקומית.
- (15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מתקני משחק, סככות צל, מקלטים ציבוריים ומרכיבי בטחון.
- (16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מתקני משחק, סככות צל ומתקני תשתית.
- (17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לטובת מבנים לגידול צמחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בנייה, למגרשים לא מבונים יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ותוכן לכל מתחם של תאי שטח, שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות תומכים, סידורי אשפה ועוד.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח בהתאם לסעיף 6.9 ס"ק 2 להוראות תכנית זו, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
- ג. היתרי בנייה למבנה חדש המייצר שפכים, לרבות מבנים חקלאיים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לסוגיות פתרון הביוב, אספקת מים, תנאי תברואה נאותים, קיום תכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח / מתחם יהיה הריסת המבנים בהתאם למסומן בתשריט.
- ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
- ו. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בהיקף ובקנ"מ שייקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנים/מתקנים וגובהם המוחלט, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.
- ז. תנאי להיתר בניה למתקני מים וביוב יהיה הכנת תכנית לטיפול הנופי בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ח. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.
- ט. סיכונים סיסמיים - בתא שטח 650 תנאי לעבודות פיתוח בנייה יהיה הצגת אמצעים הנדסיים לאבטחת יציבות המבנה, לרבות ביצוע קידוחי נסיון לאיתור חללים תת קרקעיים.
- י. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע בדיקה פרטנית לאיתור חללים תת קרקעיים והצגת אמצעים הנדסיים לאבטחת יציבות המבנה, באחריות מהנדס ביסוס.
- יא. תנאי להיתר יהיה הכנת סקר עצים בוגרים על רקע מפת מדידה מעודכנת לכל השטח הכלול בהיתר.
- יב. לאחר קבלת היתר ל-20 יחידות דיור חדשות, התנאים להיתר בנייה עבור יחידת המגורים ה-21 ואילך יהיו:
1. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום פעולות שיקום בריכת ההתמלחות של המפעל.
  2. חיבור מערכת השפכים של הקיבוץ למתקן איזורי, השבתת המטש הקיים, עריכת סקר קרקע מקיף בשטחו ושיקום הקרקע בהתאם לממצאי הסקר. כל זאת בתיאום עם המשרד להג"הס.
  3. חיבור מערכת השפכים של הקיבוץ למתקן איזורי, השבתת המטש הקיים, והשלמת בניית תחנת שאיבה לשפכים וחיבור כל שפכי הישוב למט"ש ק. גת. בהתאם לביצוע הפתרון האזורי ומותנה באישור משרד הבריאות ורשות המים.
  4. אישור המשרד להג"הס על סיום תכנית ההסדרה למפעל בי. גיי. טכנולוגיות בכל הקשור להפחתת פליטות מזהמי אויר.
  - יג. תנאי להיתר בנייה לגן הארועים יהיה חוות דעת שתיערך ע"י מומחה אקוסטי לצורך בחינת השפעת הרעש ומתן המלצות/פתרונות במידת הצורך.
  - יד. תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הוטרינר הממשלתי.
  - טו. תנאי למתן היתר עבודות פיתוח יהיה העתקת צמחייה מקומית לשטחים המיועדים לשצפ אקסטנסיבי, וביצוע סקר נוכחות בעלי חיים והעתקתם לאזורי שימור, בתיאום עם רשות הטבע



6.1	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	
	<p>והגנים. טז. תנאי למתן היתר בניה לכל רצפטור ציבורי המצוי במרחק של עד 500 מ' מגדר המפעל, יהיה הקטנת מרחק הפרדה על ידי יישום אמצעים מתאימים והגשת מסמך מרחקי הפרדה מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.2	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	
	<p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250: 1. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p>	
6.3	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	
	<p>1. כללי: א. מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מים תהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם. ב. לא תותר הפעלת מתקנים מזהמים ולא יותר אכסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ללא אישור המשרד להגנת הסביבה כנדרש. 2. מפעל "בי. גי. בונד": אין לאחסן חומרים מסוכנים בחצר המפעל אלא בתוך מבנים סגורים שרצפתם מנוקזת למאצרות תקניות. 3. תחנות התדלוק (דלק והתחנה פנימית): א. יש להמשיך ולהפעיל את התחנות תוך מילוי התנאים הנלווים של המשרד להגנת הסביבה לרישיון העסק שלה (על פי הסטנדרטים המתקדמים והעדכניים ביותר של תחנות דלק) למניעה של דליפת דלק ממשטחי המילוי, הצנרת ומכלי האכסון התת-קרקעיים. כל זאת על פי הנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה. ב. אמצעים אלה כוללים בין היתר: 1. מערכות ניקוז מי גשם נקי וניקוז התשטיפים תהיינה נפרדות. 2. משטחי התדלוק יהיו מקורים, בהתאם למצב הקיים. 3. התשטיפים ממשטחי תפעול ינוקזו אל מפריד דלקים, באמצעות תיחום משטח התדלוק בתעלות ניקוז במורד השיפוע. 4. שטחים תפעוליים שאינם מקורים (כגון אזור מילוי המכלים ועמדת הסולר) ינוקזו גם הם למפריד דלק אשר הנפח שלו תואם את ספיקות המים בתחנה (כולל מי נגר), בהתאם להנחיות הפרשה הטכנית לתחנת התדלוק. 5. יש לבנות תעלות ניקוז מסביב לתחנה ולהקפיד על ניקוין באופן סדיר ועל מניעת סתימתן. 6. על מכלי דלק חדשים להיות בעלי מיגון ודיפון כפול. בתחנות ישנות שבהן יש מכלים בעלי דופן יחידה, יש להתקין פיאוזומטרים ולבצע מדידה חודשית על ידי דוגמים מוסמכים. בתחנה זו יש להתקין פיאוזומטרים וכן יש להקפיד על מדידה חודשית וניהול מעקב ודיווח למשרד להגנת הסביבה על ביצוע המדידות ותוצאותן. 7. צנרת הדלק והשפכים יהיו בעלי דופן כפולה, בהתאם למצב הקיים. אין לבצע שינוי בצנרת ללא תיאום ואישור הממונה מטעם המשרד להגנת הסביבה. 8. על משטחי התדלוק להיות אטומים, כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים. 9. יש לבצע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות, בתיאום עם הממונה מטעם המשרד להגנת</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.3**

הסביבה.

4. מוסך :

א. יינקטו אמצעים למניעת זיהום מי נגר ותהום ותפעול נכון של מוסך הרכבים ומוסך הכלים החקלאיים. אמצעים אלה כוללים על פי חוק רישוי עסקים- "מכונאות כללית" :

ב. הפרדה של שטחי התפעול המקורים של המוסך וסדנת הטיפול בכלים חקלאיים משאר שטחי העסק.

ג. בניה של תעלות הניקוז בשיפועים המובילים את התשטיפים למתקן הפרדה לשמן המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ד. הפניית השפכים היוצאים מן המפריד למערכת הביוב של הקיבוץ.

ה. שמירה וניטור של תקינות מתקן מפריד השמן. המתקן יתוחזק, יפונה וינקה על פי הוראות היצרן.

ו. פינוי פסולת חומרים מסוכנים, לרבות ממסים לטיפול חלקי מנוע ומצברים משומשים, תיעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990.

ז. מיכלי השמן המשומשים במוסך יאוחסנו על גבי משטח בטון ובתוך מאצרה, עד לפינוים.

5. רפתות : תישמר רמת ניקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי פרש בהתאם לכל דין.

6. מט"ש : יש להסדיר את סיום פעילותו של מט"ש בית גוברין, לרבות מתקני הטיפול, בריכת הקולחים ובור אגירת הבוצה במהירות המרבית בהתאם לתכנית האב של המועצה האזורית.

עד סגירת המט"ש יש למצוא פתרון מוסדר לפינוי בוצת המט"ש כגון סילוקה במיכליות לאתר טיפול מוסדר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

7. בריכת תמלחות : עם התאיידות הבריכה, יש לפעול להשבת הקרקע לייעודה בתכנית לרבות טיפול בבוצת הבריכה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

8. לאורך הגדר ההיקפית של הקיבוץ יעשה שימוש בתאורה בעלת פיזור מוגבל, עם נורות נתרן בלחץ גבוה, וכי גופי התאורה ימוקמו, ככל הניתן, במרכז הכביש ולא בשוליו.

9. בשטחים המיועדים לשצף אקסטנסיבי, ישמרו הנוף והצמחייה הטבעיים.

10. השטחים המסומנים במפת סיווג השטחים של הנספח הנופי של תכנית זו, כשטחים לפיתוח אקסטנסיבי, יפותחו בהתאם להנחיות הבאות : א. הצמחייה בשטחים אלה תכלול מינים בעלי אופי מקומי בלבד. יש לבחור במינים עמידים וחסכניים בצריכת מים. ב. פיתוח בשטחים אלה יהיה מצומצם ויתמקד למספר נקודות בהן יש ערך מיוחד כמו מבט לנוף דומה רחוק וכדומה.

**חניה**

**6.4**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות או בשטחי חניה מרוכזים כמסומן בתשריט. החניה תהיה בתחום המגרשים, למעט מגרשים שאין להם גישה לדרך שעבורם יתוכננו חניות בחניה ציבורית, בהתאם לנספח התנועה והחניה.

**שמירה על עצים בוגרים**

**6.5**

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית :

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" מנחה הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

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

## שמירה על עצים בוגרים

- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. 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.
- ה. 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.
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית 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, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת 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 ש'נטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. 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.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים
- ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.
- א. כל העצים המיועדים להעתקה, בעלי קוטר גזע 20 ס"מ ומעלה, יועתקו בהעתקה בהכנה חלקית הכוללת הכנה של 3 חודשים.
- ב. עצים להעתקה המפורטים להלן, יועתקו בהכנה מיוחדת הנמשכת שנה עד שנתיים (לפחות שני קייצים), להבטחת היקלטות של העץ במיקומו החדש.
- עצים להעתקה מיוחדת (מס' עץ): 53, 54, 57, 67, 80, 88, 89, 100, 112, 139, 140, 505, 506, 507, 607, 615, 619, 625, 627, 633
- ג. עצים לכריתה המפורטים להלן, נמצאים בתחום רצועת דרכים והינם בעלי נוף משמעותי ורצוי לא לכרות אותם. במסגרת היתר בניה יש להראות את נחיצות כריתת העץ לצורך עבודות הפיתוח המוצעות.
- עצים לכריתה - בחינת נחיצות (מס' עץ): 555, 574, 902



תכנון זמין  
הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

6.6	עתיקות
	<p>1. כל תחום התוכנית נמצא בתחום אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

6.7	שימור
	<p>1. בתחום התכנית מסומנים מבנים ואתרים לשימור הבאים:</p> <p>סמל 101 - מבנה בכניסה לשוב.</p> <p>סמל 102 - מזכירות.</p> <p>סמל 103 - בית דני.</p> <p>סמל 104 - מכינה קדם צבאית</p> <p>סמל 106 - מבנה בבריכת השחייה</p> <p>סמל 107 - סילו</p> <p>סמל 108 - אמפיאטרון</p> <p>2. הוראות כלליות: מבנים ואתרים שסומנו לשימור, הכוללים את המבנים ואת סביבתו הקרובה, הינם בעלי ערכים הסטוריים ותרבותיים הקשורים בתולדות המקום והתפתחותו.</p> <p>א. מבנים אלו אסורים להריסה ויש חובה לשמרם ולשומרם על פי רוח המבנה הקיים.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של מבנה/אתר לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.</p> <p>ג. לא תותר הזזה ו/או פירוק של מבנה/אתר לשימור, לא תותר הריסה לשם שחזור מבנה או חלק מבנה או אתר לשימור.</p> <p>ד. במבנים לשימור לא תותרנה תוספות בנייה, אלא למטרות השימור עפ"י הנחיות תיק תיעוד.</p> <p>ה. מערכת השבילים בקיבוץ הותיק מהווה אלמנט חשוב בתכנון הקיבוץ ויש לשמור עליו בכל תכנית פיתוח עתידית.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה למבנים לשימור:</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י מסמך הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים.</p> <p>ב. תנאי להיתר תוספת בניה, ו/או להריסת חלקים מאתר לשימור, ו/או לשינוי ביעוד או שימוש במבנה לשימור הוא אישור תיק תיעוד מפורט על פי הנחיות מנהל התכנון, אשר יוכן בידי אדריכל שימור ויוגש לוועדת השימור, לדיון ולהחלטה להמלצה על השינוי המבוקש.</p> <p>ג. מכלול האמפי הינו מכלול נופי לשימור, שערכיו נופיים, אסתטיים והיסטוריים. בתוך תחום מכלול האמפי המצוין בתשריט במספר 108 לא תעשה כל בניה. בתחום מכלול זה כלל העצים הינם לשימור ובנוסף יישמר הדשא כפי שקיים היום.</p> <p>ד. ניתן יהיה לעשות שימוש במבנים לשימור, כל עוד השימוש החדש לא יפגע במבנה ובצורתו</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

שימור	6.7
<p>החיצונית. תנאי להיתר השימוש במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד ואישורו בידי ועדת השימור המקומית/אזורית.</p> <p>ה. תיק התיעוד המפורט יכלול גם הצעה לשילוט נכס המורשת שתכלול את תוכנו, צורניותו ומיקומו באתר המורשת.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה ראשון מכוח התכנית עבור מבנה לשימור יהיה הכנת תכנית שילוט הסבר על נכסי מורשת על פי נספח השימור לתכנית. תכנית השילוט תהיה תואמת לחוקי העזר ולתקנות השילוט ותאושר על ידי ועדת השימור. תנאי לקבלת טופס גמר יהיה הצבת שילוט ההסבר לכל נכסי המורשת בקיבוץ וכן חובת הצבתו באתר המורשת על פי תנאי ההיתר.</p> <p>4. השפעה על מבנים גובלים: על מגיש הבקשה לבניה חדשה הגובלת במגרש עליו מבנה לשימור, להתחשב תיכנונית, במבנה שליט, כדי לבטא נוכחותו וערכו של המבנה לשימור ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
מבנים קיימים	6.8
<p>על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965 רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים בפועל.</p> <p>כל תוספת המשנה את קווי המתאר הקיימים בפועל ייבנו על פי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>1. שפכים:</p> <p>א. פתרון הקצה לביוב הינו חיבור למט"ש קרית גת על פי תכנית האב לביוב של המועצה האזורית, שאושרה בועדה המקצועית למים וביוב מתאריך 26.7.17.</p> <p>עד שיבוצע חיבור זה 20 יח"ד הראשונות תחברנה למתקן מקומי קיים לטיפול בשפכים שמוציא מים באיכות שניונית.</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</p> <p>ד. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. יושארו 15% לפחות מהמגרש כשטח חדיר למי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע.</p> <p>ב. מגרשים יתוכננו כאגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, מומלץ להתקין במידת הניתן בתחומי תאי השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p> <p>ו. בשצ"פים בתחום התוכנית, תובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי הנגר העילי ע"י שטחי</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ח. יש לדאוג לתחזוקה של מערכת הניקוז המקומית, בין השאר באמצעות ניקוי תקופתי של תעלות הניקוז.</p> <p>ט. יש לבצע ייצוב מדרונות בנקודות השפיכה של צנרת הניקוז אל הנחל. יש לתאם את העבודות עם רשות הניקוז ולקבל את אישורם.</p> <p>3. פסולת ואשפה:</p> <p>א. מערך מיחזור, איסוף ופינוי פסולת- יובטחו דרכי איסוף וטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. חדרי האשפה אשר יוקמו במבני הציבור, התעסוקה והתעשייה יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך ולאור שימושי המבנה- עפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. פסולת בניין ועודפי עפר- בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. 4. זיהום אויר:</p> <p>א. כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בנייה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד לאיח"ס ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>ב. למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. קרקע:</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>6. מים.</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'.</p>	<p><b>6.10</b></p>



<b>חשמל</b>	<b>6.10</b>
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	

<b>תקשורת</b>	<b>6.11</b>
<p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.13</b>
<p>חלוקה ורישום בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	



<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.14</b>
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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>	

<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.15</b>
<p>בטיחות טיסה</p> <p>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת שתאושר על ידי מערכת הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שכונה צפונית מגרשים מס' 377-390	תנאי לאיכלוס - ביצוע דרכי גישה וחיבור לתשתיות.
2	שכונה מערבית מגרשים מס' 333-336, 395-414, 451-464	תנאי להיתר - קבלת 80% מהיתרי הבנייה שבשלב 1.
		תנאי לאיכלוס - ביצוע דרכי גישה וחיבור

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לתשתיות.
3	שכונה דרומית מגרשים מס' 415-420, 443-450, 466-472.	תנאי להיתר - קבלת 80% מהיתרי הבנייה שבשלב 2. תנאי לאיכלוס - ביצוע דרכי גישה וחיבור לתשתיות.
4	שכונה דרום מערבי מגרשים מס' 421-442	תנאי להיתר - קבלת 80% מהיתרי הבנייה שבשלב 3. תנאי לאיכלוס - ביצוע דרכי גישה וחיבור לתשתיות.
5	שכונה צפון מזרחית מגרשים מס' 337-376	תנאי להיתר - קבלת 80% מהיתרי הבנייה שבשלב 4. תנאי לאיכלוס - ביצוע דרכי גישה וחיבור לתשתיות.
6	שכונה מזרחית מגרשים מס' 215-216, 301-332	תנאי להיתר - קבלת 80% מהיתרי הבנייה שבשלב 5. תנאי לאיכלוס - ביצוע דרכי גישה וחיבור לתשתיות.

## 7.2 מימוש התכנית

ניתן לשנות את סדר השלבים באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שהמימוש יהיה צמוד דופן לפיתוח קיים.