

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0278135

יד מרדכי - תכנית כללית

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

בתחום שטחו הבנוי של קיבוץ יד מרדכי חלה כיום תכנית מתאר-מפורטת מס' ד/1/65 משנת 1975. תכנית זו עברה מס' שינויים חלקיים והיא אינה עונה עוד על צרכי היישוב.

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להסדרת כל שטחו הבנוי של הקיבוץ לעשורים הקרובים, לרבות תוספת של כ-290 יח"ד על כ-210 יח"ד קיימות, להגדלת היישוב עד ל-500 יחידות דיור ועוד 100 יחידות מגורים קטנות (יחידות דיור זמני שאינן נספרות).

התכנית מסדירה מחדש את הבינוי והשימושים הקיימים, מרחיבה, מעדכנת ומוסיפה ייעודי קרקע ושימושים התואמים את התמורות באורחות החיים של היישוב ותושביו, בדגש על שטחי הציבור.

התכנית ממשיכה את פיתוח היישוב על בסיס עקרונות תכנון של הקיבוץ הקיים וערכי המורשת התרבותית והפיזית שהתפתחה בו, ומשמרת את עקרונות הפרדת התנועה המוטורית מאזורי הולכי רגל ורכב תפעולי באזורי המגורים והציבור, את רציפות השבילים הראשיים וצירי הדרכים.

התכנית מרחיבה את אזור התעשייה הקיים עד לדרך היקפית קיימת המובילה אל בית הספר האזורי ומוסיפה אזור לתעסוקה של תושבי הקיבוץ. סה"כ תוספת זכויות בנייה לתעשייה ותעסוקה - כ-4,700 מ"ר (שטח עיקרי), התכנית מסדירה את בית העלמין הקיים של הקיבוץ בהתאמה להוראות תמ"א/19.

תשומת לב מיוחדת ניתנה לאתרי ומתחמי הזיכרון והמורשת ולשימור מתחמים, מבנים ועצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יד מרדכי - תכנית כללית
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	633-0278135
-------------	-------------

שטח התכנית	1,213.558 דונם
------------	----------------

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	חוף אשקלון
	קואורדינאטה X	158032
	קואורדינאטה Y	610961

### 1.5.2 תיאור מקום

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

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: יד מרדכי

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2841	מוסדר	חלק		2-3, 8
2849	מוסדר	חלק	2-6, 8-12	7
2852	מוסדר	חלק	2, 4-16	3
2853	מוסדר	חלק	11-12	6-8, 10, 13, 18-19, 21

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 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
08/12/1982		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/21. הוראות תכנית תמא/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/21
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14
16/07/2012	5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/43/14. הוראות תכנית תממ/4/43/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/43
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/6/234. הוראות תכנית 02/6/234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	02/6/234
15/11/2005	367	5456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/234/02/6 ממשיכות לחול.	החלפה	20/234/02/6
17/01/1980	798	2596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/109/03/6 ממשיכות לחול.	החלפה	4/109/03/6
12/05/1975		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151/03/6 ממשיכות לחול.	החלפה	151/03/6

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /151 /03 /6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /151/ 2 ממשיכות לחול.	2948	2582	28/07/1983
4 /151 /03 /6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /151/ 4 ממשיכות לחול.	3960	1358	02/01/1992
5 /151 /03 /6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /151/ 5 ממשיכות לחול.	6689	1146	07/11/2013
633-0183913	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0183913 ממשיכות לחול.	7630	1782	29/11/2017
633-0203497	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0203497 ממשיכות לחול.	7384	949	23/11/2016

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 6/03/39/234, י.פ. 6131 מתאריך 29.8.2010.



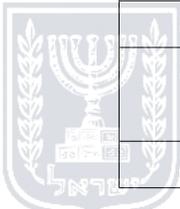
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		אסף קשטן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת תמונות וטבלה חלק 2	10: 46 27/10/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2020	41		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת תמונות וטבלה חלק 3	10: 50 27/10/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2020	41		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שלבי ביצוע לאזורי המגורים	08: 21 04/08/2020	אסף קשטן	04/08/2020	1	1: 2500	מחייב	אדריכלות
לא	נספח תאי שטח	14: 39 21/10/2020	אסף קשטן	21/10/2020	1	1: 1	מנחה	אדריכלות
לא	ביוב -פרשה טכנית	13: 51 21/10/2020	משה רביד	11/11/2018	18	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - תקריב	14: 09 21/10/2020	משה רביד	21/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תיק תעוד מקדים חלק 3	08: 19 27/10/2020	מאיר אפשטיין	19/11/2017	151		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תיק תעוד מקדים חלק 2	08: 16 27/10/2020	מאיר אפשטיין	19/11/2017	151		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מקדים חלק 1	08: 11 27/10/2020	מאיר אפשטיין	19/11/2017	151		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מנחה לביוב- תנוחה	13: 48 21/10/2020	משה רביד	21/10/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - תקריב	14: 11 21/10/2020	משה רביד	21/10/2020	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח סביבתי	12: 18 06/08/2020	מיכל אסיף	01/07/2020	115	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	מדרג דרכים	12: 19 14/09/2020	היאם אונאללה	18/12/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	תחבורה ציבורית	12: 20 14/09/2020	היאם אונאללה	18/12/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא		12: 24 14/09/2020	היאם אונאללה	08/09/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מנחה. מחייב לעניין כמות מקומות החנייה, לעניין רוחב השביל הסלול במתחמי מגורים 2-5 ולעניין רוחב מיסעה בדרך מס' 8	09: 13 18/10/2020	היאם אונאללה	16/10/2020	1	1: 2500	מחייב חלקית	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט כללי - מצב מוצע	12: 24 25/10/2020	אסף קשטן	25/10/2020	1	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	14: 59 29/07/2020	חלבי לביב	08/10/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמה לצורכי ציבור	12: 44 14/09/2020	צביקה מינץ	14/09/2020	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה לבית העלמין	14: 14 07/09/2020	אסף קשטן	07/09/2020	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תכנית בינוי ונספח נופי סביבתי לבית העלמין	11: 34 21/09/2020	דור קריב	21/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מנחה למים- תנוחה	13: 45 21/10/2020	משה רביד	21/10/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	12: 19 06/09/2020	מיכאל דינקין	06/09/2020	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	16: 25 05/01/2020	מיכאל דינקין	02/01/2020	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	השוואת פשטי הצפה	11: 52 14/12/2016	מיכאל דינקין	14/11/2016	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף - גליון 1: תשריט כללי	13: 07 05/08/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גליון 2: תכנית מפלסים	13: 08 05/08/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2016	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גליון 3: חתכים	13: 08 05/08/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	13: 14 05/08/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2020	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת תמונות וטבלה חלק 1	10: 28 27/10/2020	שרון חפר חייקין	01/01/2020	41		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר סייסמי	16: 18 02/09/2020	אברהם שני	16/08/2016	13		מנחה	סקר סייסמי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
הדפסה 64

**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
	אחר	יד מרדכי		קיבוץ יד מרדכי	יד מרדכי	(1)		08-6720553	08-6720598	mazkir@yadmor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יד מרדכי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ יד מרדכי	יד מרדכי	(1)		08-6720553	08-6720598	mazkir@yadmor.co.il

(1) כתובת: קיבוץ יד מרדכי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ר.מ.י.		ר.מ.י מחוז ירושלים	ירושלים	(1)	216	02-5318706	02-5318706	

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

(1) כתובת: רח' יפו 216, ת.ד. 36259 ירושלים 9136102.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין	116	03-6233755	03-6233700	assaf@abt.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שרון חפר חייקין	84334		עומר	(1)		08-6900182	08-6900183	sharonheffer@gmail.com
מהנדס רשוי מדור תחבורה	יועץ תחבורה	היאם אונאללה	8166517	חברת נ.ע. הנדסה ויזמות (2001) בע"מ	נצרת	(2)		04-6573174	04-6570968	heyam@bash eer.co.il
מהנדס מים	יועץ	משה רביד	36126	ארגון עובדי המים	איל	(3)		09-7903449	09-7903440	design@iww a.co.il
מהנדס מים	יועץ	מיכאל דינקין	71487	מיאר 2013	רמת גן	אהליאב	6	077-9630483	077-9630483	MeyarEng@ gmail.com
ייעוץ פרוגרמה	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	052-2215984		z.mintz@gm ail.com
אדריכלית	יועץ	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9			Sary_mark@ live.com
שימור	יועץ	מאיר אפשטיין			פרדסיה	(4)				meire1@beze qint.net
הנדסה אזרחית - מדור מבנים	יועץ	אברהם שני	22278	אברהם שני ייעוץ הנדסי בע"מ	הרצליה	(5)	6	09-9589432	09-9574371	avi@a-v-i.net
מודד	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(6)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
	יועץ סביבתי	מיכל אסיף		גאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (7)	9	08-6909305	08-6909310	michal@geot eva.co.il
אדריכל	יועץ	דור קריב	110402		אשקלון	(8)			077-3204077	jkariv@gmail .com

(1) כתובת: רח' אשל 8, עומר 84965.

(2) כתובת: נצרת דרך עפולה, ת.ד. 50678, מיקוד: 16124.

(3) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. השרון התיכון 45840.

(4) כתובת: כתובת: ת.ד 1503 פרדסיה 4281500.

(1) כתובת: רחי' אשל 8, עומר 84965.

(5) כתובת: ת.ד. 12567, הרצליה, 46733.

(6) כתובת: 2/66 דאלית אל כרמל 30056.

(7) כתובת: פארק תעשייה עומר.

(8) כתובת: רמז 12/8 אשקלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת כל שטחו הבנוי של קיבוץ יד מרדכי, לרבות תוספת יח"ד וזכויות בנייה בייעודי קרקע לשטחי ציבור, מבני משק חקלאיים ותעסוקה והסדרת שלד היישוב ומערכת התנועה על בסיס מרחב הליכתי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויים בייעודי הקרקע - מ: אזור מגורים, שטח חקלאי, אזור לבנייני משק, שטח לבנייני ציבור, אזור תעשייה ומלאכה זעירה, אזור למתקנים הנדסיים, שטח פרטי פתוח, דרך מוצעת, דרך קיימת, אזור מיוחד, ל: מגורים א', דיור מיוחד (יח"ד קטנות) לרבות מתחם מגורים זמניים לעובדים זרים בחקלאות, תעסוקה, מתקנים הנדסיים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח, ספורט ונופש, יער, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, שביל, חניון, בית קברות, מסחר ותיירות, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
4. קביעת מתחמים ומבנים לשימור.
5. סה"כ 500 יח"ד בתכנית - תוספת של כ-290 יח"ד על כ-210 יח"ד קיימות, ועוד 100 יחידות מגורים קטנות (עד 55 מ"ר).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 388, 386 - 425, 423 - 480, 487, 491 - 495, 504, 2255 - 2259, 2261, 2262, 2600
דיור מיוחד	511 - 519, 4000
תעסוקה	999
מתקנים הנדסיים	1100 - 1106
מבני משק	1109
מבנים ומוסדות ציבור	551 - 567, 1015, 1017, 1120, 1121
תיירות	550, 1013
שטחים פתוחים	986, 988, 1011, 1012
קרקע חקלאית	5000
שטח ציבורי פתוח	802, 810
שטח פרטי פתוח	675, 729, 730, 732, 750 - 752, 754, 755, 758, 760 - 769, 772 - 774, 776 - 778, 782, 783, 785 - 799, 803 - 809, 811, 815 - 818, 823, 830, 831, 867, 869 - 872, 4006
ספורט ונופש	995
יער	581, 1130, 1131
דרך מאושרת	600 - 612
דרך מוצעת	650, 651, 653 - 656, 659 - 662, 666, 669 - 672, 677 - 683
דרך משולבת	685
שביל	873 - 884, 886 - 945, 947 - 955, 957, 958, 994, 998, 4001
חניון	520, 521, 522 - 582, 585, 588, 589, 652, 699 - 716, 718, 728 - 731, 736 - 743, 745, 747, 749, 757, 759, 801, 832, 4007
בית קברות	1110
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1000, 1001
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1014

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר לאומי	דרך מוצעת	656
אתר לאומי	מבני משק	1109
אתר לאומי	מבנים ומוסדות ציבור	567
אתר לאומי	מגורים א'	127
אתר לאומי	שטחים פתוחים	986, 988, 1011, 1012
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	609
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	656, 678
אתר/מתחם לשימור	חניון	706, 719
אתר/מתחם לשימור	מבני משק	1109
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	555, 557, 558, 567, 1017, 1120
אתר/מתחם לשימור	שביל	895, 897, 898, 927, 933, 994
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים	988, 1011, 1012

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1120, 1015, 563, 556
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	492
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	1012, 986
בלוק מבנה לשימור	תיירות	1013
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1014
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	680, 669
גבול מגבלות בניה	חניון	704, 703
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	556, 551
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	187 - 185, 183 - 180, 98, 97, 94, 93
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1103
גבול מגבלות בניה	שביל	940, 938 - 936, 934
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	869, 867, 769
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	986
גבול מגבלות בניה	תיירות	550
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	4000, 515
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	612 - 608, 606, 605, 603 - 601
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	683, 666, 661, 656, 655, 653, 650
דרך / מסילה לביטול	חניון	757, 740, 724, 720, 719, 703 - 700
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	1109
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	565, 563, 557, 556
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	188, 185, 184, 181, 180, 90 - 88
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	218 - 216, 212, 198, 194, 193, 190
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	261, 256, 255, 229 - 225
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1105, 1103
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	995
דרך / מסילה לביטול	שביל	932, 927, 919, 916, 898, 895, 874
דרך / מסילה לביטול	שביל	957, 942 - 940, 938, 934
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	792, 790, 789, 778, 776, 752, 750
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	872, 870, 867, 795
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1012, 988, 986
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1001, 1000
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	4000
הנחיות מיוחדות	מבני משק	1109
הנחיות מיוחדות	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1001, 1000
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	603
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	666
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1001, 1000
מבנה להריסה 2	דיור מיוחד	515
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	605, 602
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	678, 661, 660, 656 - 653
מבנה להריסה 2	חניון	757, 738, 716, 703
מבנה להריסה 2	יער	581
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	566 - 564, 557

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	223 - 220, 139, 138, 105, 39, 23, 6, 492, 491, 275 - 271, 263, 229 - 227
מבנה להריסה 2	מתקנים הנדסיים	1104
מבנה להריסה 2	שביל	934, 918, 916, 893, 890, 886, 884, 957, 948, 935
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	867, 811, 799, 796, 774, 754, 750
מבנה להריסה 2	תעסוקה	999
מבנה להריסה 2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1001
ציר	דרך מאושרת	600
ציר	דרך מוצעת	670, 669, 666
ציר	חניון	702
ציר	ספורט ונופש	995
ציר	שטח פרטי פתוח	872, 871
ציר	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1000
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	610
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	656
קו מים 3" ומעלה	מבני משק	1109
קו מים 3" ומעלה	שביל	874
קו מים 3" ומעלה	שטחים פתוחים	1012
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	656
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	872
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1000
שימור נופי	דרך מאושרת	611, 607
שימור נופי	דרך מוצעת	683, 679, 678
שימור נופי	חניון	708, 707
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	557
שימור נופי	מגורים א'	127
שימור נופי	שביל	927, 895
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	808, 790 - 788, 762
שימור נופי	שטחים פתוחים	986
שימור נופי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1014

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	85,320.94	7.03
אזור תעשייה ומלאכה זעירה	47,332.5	3.90
בית עלמין	1,177.4	0.10
דרך קיימת	48,847.1	4.03
יער	48,550.58	4
מבני משק	130,575.46	10.76
מבני ציבור	130,315.9	10.74

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
18.17	220,477.7	מגורים
38.89	472,003.4	שטח חקלאי
2.39	28,957.2	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>1,213,558.18</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.53	6,421.99	בית קברות
1.34	16,301.58	דיוור מיוחד
1.81	21,916.81	דרך מאושרת
8.63	104,702.96	דרך מוצעת
0.46	5,563.72	דרך משולבת
5.79	70,306.27	חניון
4.38	53,186.43	יער
18.80	228,176.52	מבני משק
10.16	123,354.55	מבנים ומוסדות ציבור
16.24	197,140.37	מגורים א'
0.49	5,900.68	מתקנים הנדסיים
1.33	16,191.4	ספורט ונופש
1.40	16,976.72	קרקע חקלאית
6.59	80,026.53	שביל
7.95	96,499.5	שטח פרטי פתוח
0.09	1,067.86	שטח ציבורי פתוח
6.10	74,001.22	שטחים פתוחים
0.38	4,607.97	תיירות
0.66	7,988.07	תעסוקה
1.16	14,130.53	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5.69	69,096.44	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>1,213,558.12</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ושטחים למטרות שירות (ממ"ד, מחסן). ב. שימושי תעסוקה של הדיירים כגון משרד, קליניקה, פעוטון, סטודיו לאמנות וכדו'. ג. גינון, פיתוח השטח, תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> יותר קו בניין צידי 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים (לרבות בנייה טורית בה יותר קו בנין צדי 0 מ' בשני צידי תא שטח).
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יחידת דיור אחת לכל תא שטח, בהתאם לפרק 5 - טבלת זכויות והוראות בניה. בתא שטח מס' 493 : 8 יחידות דיור. 2. יותרו מחסנים במבנים נפרדים, אחד לכל יחידת דיור, בתנאים הבאים : א. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ב. יותר מחסן בקווי בניין צדדי ואחורי 0 (אפס) מ', כך שימוקם, ככל הניתן, בפינת המגרש. ג. חומרי הגמר של המחסן יתאימו ככל הניתן לחומרי הגמר של בית המגורים. ד. במחסן בקו בניין 0 ייאסרו פתחים לכיוון מגרש צמוד. ה. ניקוז הגג יהיה אל תוך המגרש. ו. על גג מחסן במבנה נפרד לא תותר הצבת מתקנים. 3. שימוש לתעסוקה של הדיירים יותר כחלק מיחידת המגורים, בתנאים הבאים : א. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים. ב. שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור והוא יכלול במניין השטח העיקרי המותר על פי טבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בניה. ג. לא יותר ניווד זכויות בנייה נוספות על 30 מ"ר הנ"ל בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו. 4. לא יותרו גדרות ו/או קירות גבול בחזית מגרש מגורים הפונה אל דרך, שביל או שצי"פ, למעט קירות תמך ו/או מסלעות במקרה של הפרשי גובה קרקע.
ג	<b>שימור</b> על מבנה לשימור מס' 3 - המכוורת, בתאי שטח מס' 491,492 יחולו הוראות השימור בפרק 6.
ד	<b>סביבה ונוף</b> תא שטח 127 מכיל בתוכו חלק מתחום לשימור נופי. בתחום זה יחולו הוראות פרק 6 למתחם לשימור נופי.
4.2	<b>דיור מיוחד</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. דיור זמני (יחידות מעבר קטנות) במבני מגורים קיימים. ב. בתא שטח 4000 יותרו מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד. ג. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. ד. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות

4.2	<b>דיוור מיוחד</b>
	מרופפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>1. מטרת יחידות דיוור מיוחדות, פרט לתא שטח 4000, הינה לתת פתרונות דיוור זמניים לתושבים, לרבות משפחות, בנים והורים מבוגרים, לתקופות זמן מוגבלות, על מנת לאפשר שמירה על רצף רב-דורי המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לציביונה.</p> <p>2. יחידות מגורים אלה אינן ניתנות לפיצול, למכירה, להשכרה או לשיוך לכול גורם שהוא, אלא לאגודה השיתופית בלבד והיא זו שתנהל את השימוש בהן.</p> <p>3. הנחיות מיוחדות בתא שטח 4000:</p> <p>א. מבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים והם יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>ב. שטח המבנים יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, אך לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>ג. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ד. מיגון ומרחבים מוגנים יבוצעו לפי הנחיות פקע"ר.</p> <p>ה. כל שימוש אחר או חריגה מהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. יותר שימוש דו-תכליתי במקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון וכדו' גם לצרכי ציבור ולשירותי קהילה, תרבות, אמנות, משרדים ומועדונים.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 565, 566: מבנים לצרכי ציבור לרבות: חינוך, דת, תרבות וספורט, מוסדות קהילתיים, אולמות התכנסות המשרתים את כלל האוכלוסייה, מבנים לצרכי בטחון וחירום.</p> <p>ג. בתאי שטח מס' 564, 557: מבנים לצרכי חינוך, חינוך משלים, תרבות, מועדונים, מוסדות קהילתיים, מבני ומתקני נופש וספורט כגון: חדרי כושר, אולמות התעמלות וחוגים, מגרשי משחקים לילדים, מתקני נופש פעיל, מתקני ומגרשי שעשועים וספורט לסוגיהם. ושימושי עזר המשרתים את השימוש העיקרי כגון: משרדים, מחסנים ושירותי תחזוקה.</p> <p>ד. בתאי שטח מס' 558 ו-1120: מבנים לצורכי חינוך, חינוך משלים, תרבות, מועדונים, מוסדות קהילתיים, מבני ומתקני נופש וספורט כגון: חדרי כושר, אולמות התעמלות, מגרשי משחקים לילדים, מתקני נופש פעיל, מתקני ומגרשי שעשועים וספורט ומגרשי ספורט לסוגיהם. ושימושי עזר המשרתים את השימוש העיקרי כגון: משרדים, מחסנים ושירותי תחזוקה, מוסדות קהילתיים לרבות: מוסדות ציבור עם לינה בתנאי פנימייה ושימושי עזר המשרתים את השימוש העיקרי, כגון מטבח, חדר אוכל, מחסנים וכדו'.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 560: מוסדות ציבור הכוללים לינה לרבות בית סיעודי ויחידות סיעודיות לקשישים. מרכז יום לקשישים, מרפאות וקליניקות, משרדים לשימוש מוסדות וחברי האגודה והקהילה, סדנאות אמנות וטיפול, שרותי תחזוקה.</p> <p>ו. בתא שטח מס' 559: מוסדות בריאות, מרפאות וקליניקות, לרבות רפואה משלימה ושימושים פרה-רפואיים ושירותים נלווים כגון משרדים, מחסנים ושירותי תחזוקה.</p> <p>ז. בתא שטח מס' 563: מבנים לצרכי תרבות, מבנים להתכנסות הציבור ושימושי עזר המשרתים את השימוש העיקרי.</p> <p>ח. בתא שטח מס' 551: מבנים לצרכי ציבור ולשירותי קהילה, לרבות מבנים לצרכי תרבות, מוסדות קהילתיים, משרדים לשימוש מוסדות וחברי האגודה והקהילה, מוזיאונים, גלריות,</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>סדנאות אמנות וטיפול, וכן מבני עזר כגון מחסנים שירותי תחזוקה ומשרדים המשרתים את השימושים העיקריים.</p> <p>ט. בתאי שטח מס' 556, 567: מבנים לצרכי ציבור לרבות אתרי הנצחה ומוזיאונים, מבנים לצורכי חינוך, תרבות, אמנות, מועדונים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מזנון ובית קפה, משרדים, מחסנים, חדרי תחזוקה, מכונות, סככות לרכב ולציוד וכיו"ב.</p> <p>י. בתא שטח 555: מוזיאונים, גלריות, ספריות וכן מבני עזר כגון: מחסן, שרותים, מזנון, בית קפה, חדר מנוחה לנהגים.</p> <p>יא. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות וכדו'.</p> <p>יב. גינות ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחול, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה.</p> <p>יג. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 200 מ"ר. קווי הבניין לאחר החלוקה לא יפחתו מ: קדמי - 5 מ', אחורי - 3 מ', צדדי - 3 מ', או צדדי - 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני תאי השטח הצמודים.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>1. הוראות סעיף השימור בפרק 6 להלן יחולו על האתרים לשימור הבאים: אתר מס' 1 - חדר האוכל הראשון, בתא שטח מס' 563, אתר מס' 2 - בית הבאר, בתא שטח 556, ומתחם מס' 12 - מתחם החינוך, מבנים לשימור מס' 6 (בתי גרשון) בתא שטח 1120, מבנה לשימור מס' 5 (המועדון) בתא שטח 1015.</p> <p>2. במתחם לתיעוד יוכן תיק תיעוד מקדים לפני ביצוע הריסת המבנה הראשון במתחם.</p>
4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור ולשירותי קהילה, לרבות מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, אמנות ובידור, ספורט, מועדונים, מוסדות קהילתיים, מבנים להתכנסות הציבור, משרדים לשימוש מוסדות האגודה והקהילה וחדרי ישיבות, שירותי תחזוקה.</p> <p>ב. שירותי מזון והסעדה (חדר אוכל), מסחר בעל אופי מקומי (כגון "כולבו" ו"מרכולית"), מעבדות, שירותים עסקיים וחללי עבודה שיתופיים.</p> <p>ג. מבני עזר ושירות, סככות לרכב ולציוד, מחסנים.</p> <p>ד. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון.</p> <p>ה. גינות ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחול, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>שימור</b></p> <p>על מבנה לשימור מס' 4 (חדר האוכל) בתא שטח 1014 - יחולו הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בפרק 6.</p>

4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקה למגרשים. קווי הבנין לאחר החלוקה לא יפחתו מ: קדמי - 5 מ', אחורי - 3 מ', צדדי - 3 מ', או צדדי - 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני תאי השטח הצמודים.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>שימושי התעסוקה המפורטים בס' 4.4.1 ב' ישמשו את צרכי תושבי הקיבוץ בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, לרבות מגרשי טניס, קט-רגל, כדורסל, כדורעף, וכדו' ומגרשים משולבים, מבנים ומתקנים לספורט ונופש, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, מועדון כושר, התעמלות וחוגים, וכן מבני עזר נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון ובית קפה, משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות, סככות לרכב ולציוד וכיו"ב.</p> <p>ב. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות בנושא בריכות שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו במרווח אוויר או באמצעי אחר שיבטיח מניעת זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> <li>3. הבריכה תעמוד בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תיקון מס' 2 התשס"ח 2008).</li> </ol>
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>א. בתא שטח 995 תותר חלוקה למגרשים. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה 1000 מ"ר.</p> <p>ב. קווי הבניין לאחר החלוקה לא יפחתו מ-5 מ' לכל הכיוונים. יותר קו בניין צדדי - 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני מגרשים.</p>
4.6	תיירות
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני שירות לתיירות כגון: אולם כנסים, מרכז מבקרים, חדרי תצוגה, לימוד והרצאות, גלריה, חנות מזכרות ותוצרת מקומית, ומבנים המשרתים את השימושים העיקריים כגון: קפיטריה, משרדים, שירותים, מחסנים וכו'.</p> <p>ב. תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, וכדו'.</p> <p>ד. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p>

4.6	תיירות
	ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
4.6.2	הוראות
א	<b>שימור</b> על מבנה לשימור מס' 7 - "הסילו" - בתא שטח 1013, יחולו הוראות שימור כמפורט בסעיף שימור בפרק 6.
ב	<b>קווי בנין</b> מבנים קיימים החורגים מקו בנין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקווי בניין חורגים.
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. גינון וכן שימור ושחזור צמחייה טבעית.</p> <p>ב. ניקוז, השהיית מי נגר וחלחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות.</p> <p>ג. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 988 קיים בית עלמין צבאי ממלכתי ממלחמת השחרור וסביבו פארק..</p> <p>ו. בתא שטח מס' 986 - מגדל המים והאנדרטה - רחבות התכנסות ופארק. תא שטח זה כולל בריכת השקייה לשעבר, המשמשת כיום כבריכת שחייה.</p> <p>ז. בתא שטח מס' 1011 - 'אתר שחזור הקרב' - יותרו שימושי הנצחה ומורשת, פעולות שימור ושחזור, מוזיאון פתוח, סככות צל וכדו', ומרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ח. בתא שטח מס' 1012 - 'הפילבוקס' - יותרו שימושי הנצחה ומורשת, פעולות שימור ושחזור, סככות צל וכדו', וכן מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p>
4.7.2	הוראות
א	<b>שימור</b> <p>1. בית העלמין בתא שטח 988 הוא אתר מורשת ולא ישמש לקבורה.</p> <p>2. על מבנים לשימור: מס' 14 - מגדל המים, מס' 15 - הפילבוקס ועל מתחמי גבעת הפילבוקס (מס' 15), אתר שחזור הקרב (מס' 13) גבעת המוזיאון (מס' 11) וגבעת המגדל (מס' 10), יחולו הוראות שימור, בניה ופיתוח כמפורט בפרק 6 להלן.</p>
ב	<b>מבנים קיימים</b> שימושים קיימים בתא שטח מס' 986 לבריכת שחייה ושימושים נלווים כחוק, לרבות קירוי-הצללה ומבני עזר כגון: שירותים, מקלחות, מזנון, משרדים, מחסנים וחדרי מכוונות, ימשיכו להתקיים עד לקבלת תעודת גמר לבריכת שחייה חדשה בתא שטח 995.
4.8	יער
4.8.1	שימושים
	א. תכליות, שימושים ופעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א/1 ליער נטע אדם קיים. בכלל זה, פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעייה, ספורט, נופש ומשחקים.

	<b>יער</b>	<p>ב. התוויה ופיתוח של שבילים, דרכי רכב וחניות.</p> <p>ג. גינון ונטיעות, מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים), ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, שילוט, תאורה, פסלים, פינות הנצחה, פיסול וכיו"ב.</p> <p>ד. פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.</p> <p>ה. עבודות תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>ו. תשתיות ומתקני תשתית בהתאם להוראות תמ"א/1 על שינוייה.</p> <p>ז. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות וכיו"ב.</p>	<b>4.8</b>
	<b>הוראות</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הקמת מתקני תשתית בתחום היער והקמת גדר ומרכיבי בטחון בשולי היער יותרו בכפוף לתיאום עם קרן קיימת לישראל.</p>	<b>4.8.2</b>
	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>תכניות בינוי ופיתוח יכילו הוראות בדבר הפניית מי נגר אל מתקני או שטחי החדרה או השהייה.</p>	א
	<b>שביל</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי וכן למעבר רכב שירות וחירום.</p> <p>ב. עצים, גינון ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקני נופש פעיל, כושר, שעשועים וספורט..</p> <p>ג. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>	<b>4.9</b>
	<b>הוראות</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בשבילים באזורי מגורים חדשים (מתחמים 2-5 בנספח המתחמים) יחולו ההוראות שלהלן:</p> <p>1. רוחב השביל הסלול לא יעלה על 3.0 מ', כמתואר בחתך שביל אופייני באזורי מגורים חדשים (מחייב לעניין רוחב השביל הסלול) בנספח התנועה, והוא יהיה פנוי מכל מכשול העלול לגרום הפרעה לתנועה זו כגון פנסי תאורה, עצים וריהוט רחוב.</p> <p>2. ברצועת השביל יותרו רחבות מרוצפות או סלולות, מחוץ לתחום השביל הסלול, לצורך ספסלים, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט וריהוט רחוב.</p> <p>3. תוואי השביל יתוכנן ככל הניתן באופן המאפשר תנועה לרכב שירות וחירום.</p> <p>4. הפיתוח הנופי ישמור על רציפות ויזואלית בין שטחי הגינון בשביל לבין שטחי הגינון במגרשים הצמודים.</p> <p>5. לא יותר גידור בין השביל לבין המגרשים הצמודים.</p> <p>6. יצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תומכים בפיתוח שבילים.</p>	<b>4.9.1</b>
	<b>הוראות</b>	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p> <p><b>שימושים</b></p>	<b>4.9.2</b>
	<b>שימושים</b>		<b>4.10</b>
	<b>שימושים</b>		<b>4.10.1</b>

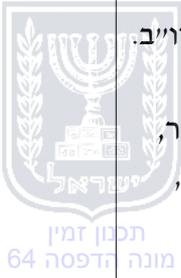


4.10 שטח פרטי פתוח	
	<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. מתקנים ומגרשים לנופש וספורט כגון מגרשי משחקים לילדים, מתקני כושר, שעשועים וספורט, ומגרשי ספורט לסוגיהם.</p> <p>ג. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, חנייה, דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי וחירום.</p> <p>ד. פינות ישיבה, מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למוי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקה למגרשים לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב. שטח מגרש למתקן הנדסי לא יעלה על 150 מ"ר. המרחק בין המתקן ההנדסי למבנה המשמש לשהייה קבועה של אנשים, לא יפחת מ-6 מ'.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>על מתחמים לשימור בתאי שטח מס' 762, 790, 789, 788 (הדשאים המרכזיים) יחולו הוראות שימור, בנייה ופיתוח כמפורט בסעיף שימור בפרק 6.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתחום קו הבנין מדרך ארצית מס' 4 הקיימת יותרו השימושים הקבועים בתמ"א/1.</p>
4.11 שטח ציבורי פתוח	
4.11.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. שטחי ומתקני נופש וספורט כגון מגרשי משחקים לילדים, מתקני נופש פעיל, מתקני שעשועים וספורט ומגרשי ספורט לסוגיהם.</p> <p>ג. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, תחנות אוטובוס, חנייה, דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי וחירום.</p> <p>ד. פינות ישיבה, רחבות מרוצפות ומתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למוי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ז. קווי תשתית מעל לקרקע - קיימים בלבד.</p> <p>ז. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> <p>ח. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקה למגרשים לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד כגון: מרכזיות</p>

שטח ציבורי פתוח	4.11
<p>חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב. שטח מגרש למתקן הנדסי לא יעלה על 150 מ"ר. המרחק בין המתקן ההנדסי למבנה המשמש לשהייה קבועה של אנשים, לא יפחת מ-6 מ'.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו, בהתאם להוראות פרק 6.1, 6.2.</p>	ב
תעסוקה	4.12
שימושים	4.12.1
<p>א. מבנים וחללים בגודל מוגבל לשימושי תעסוקה של תושבי היישוב כגון מלאכה ותעשייה זעירה לרבות נגריות ומסגריות, גלריות, סדנאות אמנות, משרדים, טיפולים, מוצרי מזון, מכירת תוצרת מקומית וכדו'. ב. מבני שירות, סככות לרכב ולציוד, מחסנים, בית קפה, מסעדה, מזנון המשרתים את הפעילות במתחם. ג. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון וכיו"ב. ד. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחול, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, מגרשי חנייה. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>	
הוראות	4.12.2
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b> א. גודל מרבי של חלל לתעסוקה (במבנה בודד או בתוך מבנה משותף) יהיה 50 מ"ר. ב. תותר חלוקה למגרשים בשטח מזערי של 120 מ"ר. ג. לאחר החלוקה יהיו קווי בניין צדדיים ואחוריים 3 מ'. יותרו קווי בניין 0 (אפס) בין שני תאי שטח צמודים, בתנאי שיהיו מחייבים בשני תאי השטח. ד. מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא יהוו סתירה לתכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקווי בניין חורגים.</p>	א
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו, בהתאם להוראות פרק 6.1, 6.2.</p>	ב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4.13
שימושים	4.13.1
<p>א. מפעלי תעשייה, תעשייה קלה, תעשייה חקלאית ומלאכה לרבות אולמות ייצור, עיבוד ואחסון. ב. שימושים, מבנים ומתקנים המשרתים את השימושים שלעיל כגון: חדרי מכונות, משרדים, מחסנים, חנויות מפעל, סככות לרכב ולציוד. ג. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה לרבות אנרגיה סולארית. ד. שימושים ומבנים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, קפטריה, מלתחות, שירותים. ה. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ו. שטחי חוץ תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה, מתקני העמסה ופריקה.</p>	

4.13	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	<p>ז. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות,</p> <p>ח. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התייעצות עם משרד הבריאות ועם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>2. לא יותרו שימושים אשר על פי חוות דעתו של איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון, עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>3. שפכים תעשייתיים וזרם ממוקד תהליכי לא יחוברו עם שפכים ממוקד סניטרי אלא לאחר שעברו טיפול קדם. מתקן לטיפול קדם יוקם באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. תותר חלוקה למגרשים. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 1000 מ"ר.</p> <p>2. לאחר חלוקה יותר קו בניין צידי 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים.</p> <p>3. מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו. לא תותר בניה חדשה בהמשך למבנים קיימים החורגים.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק.</p> <p>3. טיפול במטרדים שיתגלו ייעשה ע"י יוזם התכנית בטכנולוגיות שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות חומרים מזיקים לאוויר ולמטרדי אבק ורעש, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה..</p> <p>5. לא תותר קירבה בין תעשיות רגישות כגון תעשיית תרופות, ייצור מזון, ייצור קוסמטיקה, לתעשיות העלולות לגרום לזיהום אוויר, מים וכיו"ב.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח 1000 קיים מתקן ביטחוני (בסיס משמר הגבול). שימושים קיימים כחוק לרבות שימושי מערכת הבטחון, כבאות והצלה, יוכלו להמשיך להתקיים עד להוצאת היתרי בניה לשימושי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתחום המסומן בתאי שטח 1000 ו-1001 יהיה ביצוע קידוחי קרקע וגז קרקע על פי תכנית חקירה שתוגש למשרד להגנת הסביבה ותאושר על ידו. שיקום הקרקע, ככל שידרש, יבוצע בהתאם להנחיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>

4.14	מבני משק
4.14.1	שימושים
	<p>א. מבני משק חקלאיים לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, בתי צמיחה, חממות, משתלות, מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מוסכים, מבני מלאכה, נגרות, מסגרות וכיו"ב. מבני עזר ושירות לחקלאות לרבות סככות לרכב, ציוד ומיכון חקלאי, משרדים, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ב. עיבוד תוצרת חקלאית כגון בתי בד, מחלבות, מכוני רדייה וכיו"ב לרבות מבני שירות, קירור, מיון ואריזה ומבני עזר לני"ל, וכן מבנים ומתקנים לשימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות, סככות לרכב ולציוד.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה לרבות אנרגיה סולארית.</p> <p>ד. שטחי חוץ תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, מגרשי חנייה, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ה. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ו. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות,</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. תותר חלוקה למגרשים. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 2000 מ"ר.</p> <p>ב. לאחר חלוקה יותר קו בניין צידי 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים.</p> <p>ג. מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקווי בניין חורגים.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. בתי צמיחה יהיו בנויים משלד מתכת, עץ וכדו' ומכוסים ביריעות פלסטיק, זכוכית, רשת וכדו'.</p> <p>3. מרווחים בין מבנים חקלאיים ובינם לבין כל מבנה אחר, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי הצבה מזעריים כפי שתפורסם מעת לעת ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון דלק או מתקנים בהם ייעשה שימוש בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>2. יובטחו התנאים התברואתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכדומה למבני מגורים ומבנים ומוסדות ציבור סמוכים.</p> <p>3. ייאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>4. יוקם מערך נפרד לאיסוף, במתקנים ייעודיים, לטיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, ניילונים, פסולת שמקורה באריזות וכדו'.</p> <p>5. פתרון למי שטיפת מבנים לבעלי חיים ואמצעים למניעת גלישת תשטיפים, באופן שוטף ובעת שטיפה וניקיון, ייקבע בשלב היתרי הבנייה בתיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון ומשרד הבריאות.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הצבת מתקנים פוטו- וולטאים תהיה על גגות המבנים בלבד.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>



<b>4.14</b>	<b>מבני משק</b>
	תחום הנחיות מיוחדות בלבד מיועד למבני מגורים זמניים לפועלים חקלאיים ולמבנים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, מטבח, קפיטריה, מלתחות ושירותים.
<b>4.15</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתאי שטח מס' 1100, 1101: מתקנים הנדסיים לרבות: משאבות מים וביוב ומתקנים נלווים לרבות גנרטורים לשעת חירום, מרכזיות חשמל ותקשורת. ב. בתאי שטח מס' 1102, 1103, 1104, 1105, 1106: מתקני טרנספורמציה, גנרטורים לשעת חירום, מרכזיות חשמל ותקשורת. ג. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ד. גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול. סככות צל, מצללות, ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. נספח הבינוי בתא שטח 1101 יתואם עם רשות הטבע והגנים. 2. ביצוע תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 1101 ייעשה בפיקוח רשות הטבע והגנים תוך שמירה על בית הגידול של בעלי הכנף המקננים באתר.
<b>ב</b>	<b>ביוב</b>
	1. תנאי להיתר לתחנת שאיבה לשפכים יהיה תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. תחנות שאיבה לשפכים יתוכננו בהתאם להנחיות המעודכנות ביותר לתכנון תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים- מערכת הולכת שפכים ציבוריות הגשת תכניות לוועדות שיפוט מקצועיות.
<b>4.16</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים, מדרכות, שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים, דרכי שירות. ב. תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, חניות. ג. גינון ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות ו"ריהוט רחוב". ד. מרכיבי ביטחון לרבות מחסות, גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.17</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים, מדרכות, שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים, דרכי שירות. ב. תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, חניות. ג. גינון ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות ו"ריהוט רחוב".

<b>4.17</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	ד. מרכיבי ביטחון לרבות מחסות, גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.18</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים, מדרכות, שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים, דרכי שירות. ב. עצים, גינות ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, ו"ריהוט רחוב". ד. מרכיבי ביטחון לרבות מחסות, מתקני התראה, תאורה, מחסומים וכיו"ב. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.19</b>	<b>חניון</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי. ב. תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים. ג. עצים, גינות ונטיעות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות ו"ריהוט רחוב". ד. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6. ו. בתא שטח 832 יותר מרכז מיחזור.
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	חניונים ומגרשי חנייה יהיו מוצללים בעצים על פי עקרונות "חניית מטע" מוצללת בעצים. יישתל עץ סוככני אחד לפחות לכל ארבעה מקומות חנייה, בבור שתילה כמפורט בפרק 6.
<b>4.20</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. קברים, וכן מתקנים ומבנים כגון סככת הספדים, בית טהרה, שירותים, סככות צל, מצללות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינות ונטיעות. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות. ג. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ד. גינות ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחול, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. לפחות 50% מהשטחים המיועדים לקבורה ישמשו לקבורה רבודה (במספר מפלסים).

<b>בית קברות</b>	<b>4.20</b>
<p>2. רצועה ברוחב 5 מ' לפחות בתוך בית העלמין ובהיקפו תשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר לבין שימושים אחרים.</p> <p>3. עבודות הפיתוח יבוצעו באופן שיבטיח הסדרת ניקוז והוצאת עודפי מים למערכת הניקוז האזורית והבטחת מניעת זיהום מי תהום.</p>	
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.21</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.21.1</b>
<p>א. גידולים חקלאיים פתוחים, גינון, חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ב. דרכים חקלאיות, דרכי שרות ותפעול, שבילים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ג. פינות ישיבה, ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. מיגון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.21.2</b>
<b>איכות הסביבה</b>	א
<p>1. בתי הצמיחה יהיו בנויים משלד מתכת, עץ וכדו' ומכוסים ביריעות פלסטיק, זכוכית, רשת וכדו'.</p> <p>2. מרווחים בין מבנים חקלאיים לכל מבנה אחר, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי הצבה מזעריים כפי שתפורסם מעת לעת ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- ימני	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
(6)	(6)	1	2	210	(3)	(3)	(2) 30	180		(1)			מגורים א'
(6)	(6)	1	1	220	(3)	(3)	(2) 30	190		(1)	492,491		מגורים א'
(7)	(7)	1	2	(8) 1680	(3)	(3)	(9) 240	(8) 1440	250	(1)	493		מגורים א'
(7)	(7)	1	2	(12) 660	(3)	(3)		(11) 660		(1)	512,511		דירור מיוחד
(7)	(7)	1	2	440	(3)	(3)		(11) 440		(1)	513		דירור מיוחד
(7)	(7)	1	2	1320	(3)	(3)		(14) 1320		(1)	514		דירור מיוחד
(7)	(7)	1	2	1540	(3)	(3)		(14) 1540		(1)	515		דירור מיוחד
(7)	(7)	1	2	(15) 880	(3)	(3)		(11) 880		(1)	516,517,518		דירור מיוחד
3	3	1	6	40%			5%	35%		(1)	4000		דירור מיוחד
(17) 5	(17) 5	1	2	60%			10%	50%	500	(1)	551,552,556,558,559,560,563,564,557		מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	1	1	70			0	140	170	(1)	561,562,554		מבנים ומוסדות ציבור
(17) 5	(17) 5	1	2	50			15%	35%	500	(1)	555,556,566,1015,1017,1120,1121		מבנים ומוסדות ציבור
(17) 5	(17) 5	1	(21) 2	(21) 10	40	(20) 40	(18) 40	(19) 30	500	(1)	1014		תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	1	40			5%	35%	1000	(1)	995		ספורט ונופש
(6)	(6)	1	2	40	(23) 40	(22) 40	(3)	(3)	500	(1)	1013		תיירות
(6)	(6)	1	2	60	(23) 60	(22) 60	(3)	(3)	250	(1)	550		תיירות
5	5	1	1	6	(27) 6	(26) 6	(3)	(3)		(1)	986,988		שטחים



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

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	קדמי		
(7)	(7)			מגורים א'
(7)	(7)		492,491	מגורים א'
(7)	(7)		493	מגורים א'
(7)	(7)		512,511	דיור מיוחד
(7)	(7)		513	דיור מיוחד
(7)	(7)		514	דיור מיוחד
(7)	(7)		515	דיור מיוחד
(7)	(7)		519,518,517,516	דיור מיוחד
3	3		4000	דיור מיוחד
5	5		557,564,563,560,559,558,556,552,551	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)		554,561,553,562	מבנים ומוסדות ציבור
5	5		1121,1120,1017,1015,567,566,565,555	מבנים ומוסדות ציבור
5	5		1014	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	0		995	ספורט ונופש
(7)	(24)		1013	תיירות
(7)	(7)		550	תיירות
5	5		1012,1011,988,986	שטחים פתוחים
2	2			שביל
2	2			שטח פרטי פתוח
5	5		999	תעסוקה
(32)	(32)		1001,1000	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(32)	(32)		1109	מבני משק
2	2		1101,1100	מתקנים הנדסיים
(7)	(7)		1106 - 1102	מתקנים הנדסיים
0	(36)			חניון
(7)	(7)		740	חניון
	(38) 5		1110	בית קברות
(7)	(7)		5000	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בנייה קיימת החורגת מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו אינה מהווה סתירה לתכנית זו. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לתכנית זו.

- ב. קווי בניין לאחר חלוקת תאי שטח יהיו בהתאם למפורט בהוראות לכל ייעוד קרקע (פרק 4).
- ג. מגבלת גובה לא תחול על תרנים, ארובות ומתקנים.
- ד. במקרה של תא שטח עם 2 קווי בניין קדמיים ומעלה - יתרת קווי הבניין תיחשב כקווי בניין צידיים.
- ה. במתחמים אשר טרם התקבלו בהם היתרי בנייה/פיתוח/סלילה, יותר עיבוד השטח החקלאי, לרבות מבנים חקלאיים, עד להוצאת היתר בנייה/פיתוח/סלילה ראשון.

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

- (1) כמפורט בטבלת תאי השטח.
  - (2) שטח מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 8 מ"ר.
  - (3) תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש.
  - (4) 150 מ"ר.
  - (5) יח"ד אחת בכל תא שטח..
  - (6) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין צידי 0 (אפס) - בתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים זה בזה.
  - (7) כמסומן בתשריט.
  - (8) 8-ל יח"ד.
  - (9) 8-ל יח"ד
  - שטח מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 8 מ"ר לכל יח"ד.
  - (10) 1,200 מ"ר ל-8 יח"ד.
  - (11) שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושרות).
  - (12) 330 מ"ר בכל אחד מתאי השטח.
  - (13) 12 יח"ד בכל אחד מתאי השטח.
  - (14) שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושרות).
  - (15) 220 מ"ר בכל אחד מתאי השטח.
  - (16) 4 יח"ד בכל אחד מתאי השטח.
  - (17) יותר קו בניין צידי 0 (אפס) - בתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים זה בזה.
  - (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: סה"כ שטחים לתעסוקה ו/או מסחר לא יעלה על 1,200 מ"ר.
  - (19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש.
  - (20) סה"כ שטחים לתעסוקה ו/או מסחר לא יעלה על 1,200 מ"ר.
  - (21) הוראה זו לא חלה על מבנים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית.
  - (22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח למסחר לא יעלה על 120 מ"ר.
  - (23) שטח למסחר לא יעלה על 120 מ"ר.
  - (24) כמסומן בתשריט
  - (25) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבנייה מיועדות לסככות צל, מיגון ומתקנים הנדסיים.
- יתאפשר המשך שימוש לבריכת שחייה קיימת בתא שטח 996, לרבות קירווי-הצללה ומבני עזר כגון: שירותים, מקלחות, מזנון, משרדים, מחסנים וחדרי מכוונות, עד לסיום הקמת בריכת שחייה חדשה באזור הספורט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבנייה מיועדות לסככות צל, מיגון ומתקנים הנדסיים.

(27) זכויות הבנייה מיועדות לסככות צל, מיגון ומתקנים הנדסיים.

יתאפשר המשך שימוש לבריכת שחייה קיימת בתא שטח 996, לרבות קירווי-הצללה ומבני עזר כגון: שירותים, מקלחות, מזנון, משרדים, מחסנים וחדרי מכונות, עד לסיום הקמת בריכת שחייה חדשה באזור הספורט..

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבנייה מיועדות לסככות צל ולמיגון.

(29) זכויות הבנייה מיועדות לסככות צל ולמיגון.

(30) זכויות הבנייה מיועדות לסככות צל, מיגון ומתקנים הנדסיים.

(31) כמסומן בתשריט. ייתר קו בניין צידי 0 (אפס) - בתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים זה בזה.

(32) כמסומן בתשריט..

(33) ל.ר..

(34) 80 מ"ר.

(35) 160 מ"ר.

(36) קו בניין הגובל בתא שטח בייעוד מגורים א', דיור מיוחד - 3 מ'.

קו בניין הגובל בתא שטח בייעוד דרכים, שטח פרטי פתוח, שביל, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומוסדות ומבני ציבור, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה - 0 (אפס).

(37) 800 מ"ר.

(38) קברים קיימים בחריגה מקו בניין לא ייחשבו כסותרים תכנית זו.

(39) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור בתי צמחיה וחממות.

(40) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למרחב מוגן ושרותים בלבד..

(41) גובה המבנים החקלאים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו בתנאים כמפורט להלן:  
א. כללי -

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

ב. שימור

1. היתרי בנייה במתחם לשימור, כמסומן בתשריט התכנית, יינתנו לאחר תיאום הבקשה עם ממונה השימור ברשות המקומית על בסיס ממצאי תיק תיעוד למתחם, בכפוף לקבלת חוות דעת מומחה לשימור.

2. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה למבנה לשימור יהיה אישור ממונה השימור ברשות המקומית לתיק תיעוד למבנה לשימור ותיאום הבקשה עם ממונה השימור ברשות המקומית על בסיס הוראות השימור בפרק זה.

3. תנאי למתן תעודת השלמה להיתר שניתן לבניין לשימור הינו שיקום ושימור האתר בהתאם להוראות ההיתר לשביעות רצון ממונה השימור ברשות המקומית.  
ג. מגורים

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

2. תנאי להיתר בנייה ראשון בכל אחד מתאי שטח מס': 565, 566, 999 ובכל אחד ממתחמי מגורים מס': 2, 3, 4 (כמפורט בנספח מתחמי מגורים) יהיה עמידה בהנחיות קק"ל לאזורי חנייה להגנת יישובים משריפות, שיחולו בקטע היער הסמוך למתחם בעת מתן ההיתר.

ד. תוספת למבנה קיים

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

ה. ביוב

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

2. תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחמי מגורים חדשים ביעוד מגורים א', יהיה הצגת פתרון קצה מתאים לשפכים, באישור משרד הבריאות.

3. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

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

5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח מס' 180-199, 202, 294-296 יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לגבי הטיפול הנדרש במט"ש הקיים ממזרח לתכנית ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. פינוי פסולת ואצירת אשפה

1. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה יצורף אומדן היקפי החפירה או המילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודפים/חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

2. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה.
3. היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק לפסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
4. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.
5. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה.
- ז. מתקנים הנדסיים
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן פתרון אדריכלי-נופי למתקנים. פתרון כזה יכלול דרכי גישה, מפלסים, ניקוז, פתרונות תשתית, עיצוב חזיתות, שתילה וגינון.
- ח. דרכים
- היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרוך המקומית והסדרי תנועה.
- ט. תשתיות
1. היתרי הבנייה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה, בהתאמה לנספח השלבויות שבתכנית, בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מערכת הביוב.
2. היתרי בנייה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לביצוע פתרון ביוב, לרבות פתרון קצה, שתאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.
4. תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם מס' 5 למגורים (תאי שטח מס' 180-199, 202, 294-296), יהיה אישור משרד הבריאות לגבי הטיפול הנדרש במט"ש הקיים ממזרח לתכנית, ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה כמפורט בהוראות.
5. תנאי להיתר בנייה ראשון למתחמים 2 ו-3 למגורים, יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפתרון הקצה לטיפול בשפכים עבור יחידות הדיור במתחמים אלה.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

- י. תעשייה
- תנאי לקבלת היתר בנייה באזור התעשייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות ועם המשרד להגנת הסביבה.
- יא. בריכות שחייה
- תנאי לקבלת היתר בנייה לכל הקשור לבריכות שחייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
- יב. קווי מים של מקורות
- תנאי לקבלת היתר בנייה בתאי שטח בהם עוברים קווי מים של מקורות יהיה תיאום עם חברת מקורות.
- יג. ביטחון ומיגון
- פתרונות מיגון יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
- יד. עצים וצמחייה
1. תנאי לכריתת או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעי' 89 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות לפי פקודת היערות.
2. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח שטחים ציבוריים יהיה הגשת תכנית לנטיעת עצים בוגרים הכוללת הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לתכנון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מי נגר, למרחק נטיעה בין העצים ע"פ קוטר נוף מקסימלי וכיו"ב, בתיאום עם

## תנאים למתן היתרי בניה

- הרשות המקומית.
3. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל וחיבור מערכת ההשקיה לשביעות רצון הרשות המקומית.
4. תנאי להיתר בנייה לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים יהיה הגשת תכנית למיגור צמחיה פולשנית בשלב ביצוע העבודות. התכנית תוכן ע"י אגרונום מוסמך בהתאם לרשימה המפורטת במסמך מדיניות לטיפול בצמחים פולשים בעבודות תשתית של רט"ג (2012). התכנית תהווה חלק ממסמכי הביצוע בהיתר הבנייה.
- טו. מבנים חקלאיים והלנת עובדים
1. תנאי להיתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.
2. בקשה להיתר להקמת מבנים חקלאיים תכלול פירוט הדרכים לסילוק הפסולת החקלאית תוך נקיטת כול האמצעים למניעת גלישת פסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע, הפצת ריח לסביבה הקרובה וכיו"ב.
3. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לגבי הצורך בהגשת דו"ח פיזור ריחות, התקנת אמצעים לצמצום מפגעים וקבלת אישור הוטרינר הממשלתי.
4. תנאי להיתר בנייה ביעוד "מבני משק" יהיה הגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית אשר תכלול, בין היתר, שטח ייעודי לאצירת גזם, פסולת בניין ופסולת חקלאית בהתאם לפרוגרמה ייעודית. תנאי להיתר בנייה למתקנים אלה יהיה התייעצות עם איגוד ערים נפת אשקלון בנוגע לתשתיות הנדרשות להקמה. ככל שיידרש, יוגש מסמך סביבתי למתקנים אלה.
5. תנאים למתן היתר בנייה להקמת מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות בתא שטח 4000:
- 5.1 קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפיתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רשות מקרקעי ישראל וכל גורם רלוונטי אחר.
- 5.2 קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
- 5.3 הצגת חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
- 5.4 תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
- 5.5 הגשת התחייבויות משפטיות לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
- טז. אסבסט
- תנאי לקבלת היתר בנייה או הריסה למבנים הכוללים רכיבי אסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
- יז. מבנים להריסה
- תנאי לקבלת היתר בנייה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.
- יח. סביבה
1. תנאי לביצוע מתחם מגורים מס' 2 יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון בנוגע לצורך להגשת דו"ח פיזור ריחות ממבנים לגידול בע"ח. ככל שיידרש, יוגש הסקר לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ומסקנותיו יבוצעו טרם פיתוח השכונה.
2. תנאי להיתר לעבודות פיתוח בשכונת מגורים מס' 2 יהיה עריכת סקר גיאופיזיים בתיאום עם רט"ג, לצורך שימור גיאופיזיים לשימוש בגינון הציבורי בשכונה.
3. תנאי להיתר בנייה במתחם 5 למגורים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לדו"ח אקוסטי שיבחן את מפלסי הרעש החזויים במגרשי המגורים הסמוכים למסילת הברזל המתוכננת. ככל שיידרש במסקנות הדו"ח, ייקבעו אמצעי מיגון להפחתת הרעש בסמוך למקור הרעש, ובתיאום עם רכבת ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 566 יהיה פינוי מקבץ הפסולת הקיים לאתר פסולת מאושר כדין, הפרדה ופינוי של הגזם והפסולת לאתר מורשה כדין.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול פירוט בדבר מיקום המבנים במגרשים, מפלסים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הכניסות למגרשים, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חלוקה למגרשים תקבע לכל מגרש קו בנין קדמי אחד. קווי בניין ניצבים לו ייחשבו כצדדיים. במגרשים הצמודים לדרך ייקבע קו הבניין הקדמי ע"פ רוזטת הדרך.</p> <p>4. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת בתחומה מבנים לשימור תבטיח טיפול חזותי או הרחקה של מבנים ומתקנים חדשים מהמבנה לשימור בתיאום עם ממונה השימור ברשות המקומית.</p> <p>5. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה יצורף אומדן היקפי חפירה ו/או מילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודף/חוסר עפר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p> <p>א. תכניות לפיתוח נופי במרחב הציבורי ובמפגש עם השטחים הפתוחים ייערכו בתאום עם אדריכל נוף ואגרונום. ייעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי בלבד וייאסר שימוש בצמחים המוגדרים כצמחים פולשים בהתאם למסמכים המעודכנים המצויים באתר המרשתת של המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. נטיעות מאושרות יסופקו ממשלתות נקיות מנמלי אש.</p> <p>ג. בתחילת העבודות יבוצע חישוף לשכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים (Top soil) לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תישמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>ד. תכנית תאורה ביעודי קרקע ציבוריים כגון: דרך, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, הגובלים בשטחים פתוחים תתואם עם רט"ג.</p> <p>ה. כל בנייה הגובלת בשטחים פתוחים לפי תכנית פארק שקמה, תגודר למניעת שפיכת פסולת.</p> <p>ו. תאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים תמנע זיהום אור (Full cutoff) ותופנה כלפי פנים היישוב או המתקן.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>א. בכל ייעודי הקרקע יותרו תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות בלבד, לרבות קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. הוראה זו לא תחול על קווי תשתית קיימים בעת אישור התכנית וכן היא לא תחול על אזורי מתקנים הנדסיים, מבני משק, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>ב. יותרו מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם, ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן. התשתיות יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. בהיתר הבנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) בתוך תחומי המקרקעין</p>	<p><b>6.5</b></p>

תשתיות	6.5
<p>ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה העתקת תשתיות ומתקנים קיימים, בהתאם לדרישת הרשויות הרלבנטיות, למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, ושייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להתוות קווי תשתית הנדסיים המשרתים תאי שטח אחרים, בתוך גבולות תאי שטח בכל ייעודי הקרקע, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. בכלל זה, מערכות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך התקנה, טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.</p> <p>ו. אין לבצע כול עבודות תשתית ו/או עבודות לפיתוח נופי מעל קווי מקורות ובמרחק של 5 מ' מקווים אלה. ברצועה זו תותר שתילת דשא ושיחים ו/או ריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. ביוב</p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית ביוב מפורטת ופתרון קצה לשפכים שיאושרו ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, ולאחר הגשת תכנית לשדרוג תחנת שאיבת השפכים הדרומית הקיימת וביצוע השדרוג בפועל.</p> <p>ב. ניקוז, והוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, שההיתם והחדרתם לתת-הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות שההייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</li> <li>הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</li> <li>בכל האזורים יישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 15% לפחות שיהיה חדיר מים כגון שטח גינון, או מחופה בחומר חדיר מים, וישמש לחלחול מי נגר עילי לתת-הקרקע.</li> <li>מי נגר יופנו מתאי שטח בהם השטח הפתוח קטן מ-15% מהשטח אל תאי שטח מסוג פרטי פתוח, ציבורי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך, דרך משולבת וחניון.</li> <li>תכנון שטחים פתוחים לרבות פרטי פתוח, ציבורי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך, דרך משולבת וחניון, יבטיח קליטה, שההייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</li> <li>תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.</li> <li>לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</li> <li>ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</li> <li>שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.</li> <li>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>נגר עילי מאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום כגון אזורי התעשייה ואזור מבני המשק, לא יופנה לנחל עובד ולא יופנה להעשרת מי תהום.</li> </ol> <p>ג. מים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. הנחת קווים וחיבור לרשת יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ol>	



	<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ד. אשפה, פסולת ומיחזור</p> <p>1. תתוכנן תשתית להפרדה במקור ומערך איסוף ומיחזור פסולת במקור.</p> <p>2. תכניות הבינוי והפיתוח של שכונות המגורים יכללו תכנון של מערכי אצירה לפסולת בהתאם להנחיות התקפות של המועצה האזורית.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט יש לבחון תכנון מערכת איסוף ומיחזור פסולת במקור ע"י מרכזי מיחזור שכונתיים בהתאם להנחיות המועצה האזורית.</p> <p>4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפנו לאתר פינוי פסולת מאושר כדין.</p> <p>5. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת ותלווה בפרטי המת קן.</p> <p>6. מיקומם של מוקדי האיסוף ייקבע לאורך צירי התנועה, במקומות נגישים לתנועת רכבי פינוי ולציבור, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.</p> <p>7. פסולת חקלאית המיוצרת בתחום התכנית תופרד לסוגיה והטיפול בה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית של המועצה האזורית. הפסולת תיאצר בתא שטח ייעודי באזור מבני משק בלבד. הקמת מערך לאצירת פסולת חקלאית תהיה בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>8. טיפול בפסולת תעשייתית יעשה באחריות כול יזם בנפרד במסגרת היתר הבניה ורשיון העסק של מייצר הפסולת.</p> <p>9. פסולת בנייה תפונה לאתר פינוי פסולת מאושר כדין.</p> <p>10. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת אשפה וסימונו בהיתר הבנייה.</p> <p>11. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדין. היתר איכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים את כמות הפסולת שהוערכה.</p>

	<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>		<p>א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - 2 מ' מרחק מתיל קיצוני מבודד, 3 מ' מרחק מתיל חשוף.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6 מ' מרחק מהמוליך הקרוב ביותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון - מרחק עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 0.5 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 3 מ' מהם.</p> <p>ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע</p>

חשמל	6.7
<p>בלבד (לא על עמוד).</p> <p>ו. מבני שנאים במתחמי מגורים יוקפו מכל עבריהם בשיחים להצנעת המבנים. האחריות לתחזוקת הגינון על בעל הזכות בתא השטח.</p> <p>ז. לאורך דרכים, שבילים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התאורה תמנע "זיהום אור" ותכוון אל הקרע בלבד. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ח. מערכת תאורה היקפית (במסגרת "מרכיבי ביטחון") תהיה בעלת פיזור מוגבל ("full cut-off"). התאורה, ככל שתכוון אל שטחים פתוחים שמחוץ לגבול התכנית, תוגבל למרחק קצר ככל הניתן.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>א. החנייה תהיה בתחום תאי השטח המיועדים לחניונים ובמקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה, ועפ"י תקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. יותר תכנון חנייה גם במפריצי חנייה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות על פי תכנית הסדרי תנועה מאושרת.</p> <p>ג. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.</p>	



שימור	6.9
<p>א. כללי</p> <p>1. תכנית בינוי הכוללת מתחם, אתר או מבנה לשימור, וכן תכנית בינוי הסמוכה למתחם/אתר או מבנה לשימור, תכלול הנחיות שימור מפורטות, שימושים מוצעים, והנחיות לשימור הצמחייה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר / שיפוץ / תוספת למבנה לשימור, תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט לאתר/מבנה.</p> <p>3. תיק תיעוד ייערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור.</p> <p>4. במסגרת מסמך המלצות תיק התיעוד המפורט, ייבחן יישום התוספת / השינוי המבוקשים וכן יינתנו הנחיות לאופי האדריכלי בנושא היקפי בנייה, חומרי גמר, טכנולוגיות הבנייה ועוד.</p> <p>5. תיק תיעוד לאתר/מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחייה והפיתוח הגובל.</p> <p>6. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם האתר/המבנה בכל צדדיו וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המבוקשים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים, מערך השבילים והנגישות למבנים, חנייה, מתקני תשתית וגדרות.</p> <p>7. הבקשה להיתר תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי הפיתוח, שילוט, תאורה וכדו'.</p> <p>8. הבקשה להיתר תוגש להתייחסות וועדת השימור של המועצה האזורית וזו תגיש את הנחיותיה והמלצותיה, טרם הבאת הבקשה להיתר לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>9. סביב אתר/מבנה או מתחם לשימור לא תותר הקמת גדרות או אלמנטים מפרידים אלא אם הדבר מתחייב על פי כל דין.</p> <p>10. לא תותר הריסת אתר/מבנה לשימור. אי עמידה בהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתוכנית עפ"י ס' 19(2) לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב 2002.</p> <p>11. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הריסת חלקי אתר/מבנה לשימור לא מחמיר, לאחר שתשקול המלצת אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור בוועדות התכנון על בסיס המלצת תיק התיעוד שייערך למבנה.</p> <p>12. כל עבודה שתאושר באתר/מבנה לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. המלצת ממונה השימור תכלול, בין השאר את אופן מימוש זכויות הבניה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, ובכלל</p>	



6.9

שימור

זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי מדרגות, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר אשר ימצא לנכון הן ביחס לאתר/מבנה לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.

13. יותר שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד.

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

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

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

17. תחזוקת אתר/מבנה לשימור תבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה. לצורך תחזוקת האתר יוכן תיק תחזוקה לאתר.

18. על אתר/מבנה לשימור לא תחולנה המגבלות המפורטות בטבלת זכויות והוראות בנייה בפרק 5 לרבות מגבלות גובה, מס' קומות, וקווי בניין.

ב. אתר/מבנה לשימור מחמיר

1. אתר/מבנה לשימור מחמיר כמתואר בנספח השימור, יישמר במלואו ללא תוספות ושינויים מבניים להוציא טיפול הנדרש במצב הנדסי המהווה סכנה לשימוש.

2. תותר התערבות בבינוי לצורך השבת האתר/מבנה לכשירות תפקודית מבנית מקורית.

3. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר/מבנה לשימור.

4. נוסף על האמור בהוראות הכלליות בפרק זה, יחולו על מבנה לשימור מחמיר יחולו ההוראות הבאות:

5. לא תותר תוספת בנייה על גבי המבנה לשימור, למעט שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד או המלצות נספח השימור לתכנית.

6. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת וועדת השימור / יועץ השימור, להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.

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

6.10

שימור

ג. אתר/מבנה לשימור לא מחמיר

1. באתר/מבנה לשימור לא מחמיר כמתואר בנספח השימור, יותרו שינויים במבנה שאין בהם כדי לטשטש לחלוטין את מצבו המקורי של המבנה.

2. מידתיות השינויים תיבחן באמצעות אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור בוועדות התכנון.

3. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר/מבנה לשימור.

4. נוסף על האמור בהוראות הכלליות בפרק זה, במבנה לשימור לא מחמיר, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים במבנה בכפוף להמלצת וועדת השימור / יועץ השימור, בתנאים הבאים:

5. הוועדה שוכנעה שאין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע במטרות השימור.

6. תוספת הבנייה תתחשב באופי האתר/מבנה, במיקומו, באפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.

## 6.10

## שימור

- ד. מתחם לשימור נופי
1. תכנית בינוי ופיתוח למתחם לשימור תכלול את כל שטח המתחם.
  2. העברת תשתיות תיעשה ככל הניתן בתחום דרכים ושבילים קיימים ומתוכננים באופן שלא יפגע בעצים בוגרים.
  3. ככל שבמהלך עבודות תיפגע הצמחייה במתחם, יושב המצב לקדמותו לרבות נטיעה מחדש.
  4. הוועדה המקומית תוכל להתיר גמישות בקביעת גבולות מדויקים למתחם לשימור על בסיס המתואר בתשריט.
  5. על עצים לשימור יחולו הוראות סעיף 6.7 (עצים לשימור) בתכנית זו ונספח סקר העצים. מונה הדפסה 64 תכנון זמין
  6. יישמרו האופי, המאפיינים והערכים במתחמים לשימור לרבות מרכיבים כגון צמחייה ועצים, גדרות, קירות, "ריהוט רחוב", ריצוף, שבילים, דרכים, צירי מבט ומפתחי נוף.
  7. תנאי היתר לעבודות, ובכלל זה עבודות חפירה, פיתוח, בנייה והריסה, יהיה קבלת המלצת וועדת השימור / יועץ השימור.
- ד. רשימת מבנים לשימור וסיווגם
- א. מבנים לשימור מחמיר:
1. מס' 1 - חדר האוכל הראשון, בתא שטח 556.
  2. מס' 2 - בית הבאר, בתא שטח 563.
  - ב. רשימת מבנים לשימור לא מחמיר (עם אפשרות לתוספות):
  1. מס' 3 - המכוורת, בתאי שטח 491, 492.
  2. מס' 4 - חדר האוכל החדש, בתא שטח 1014.
  3. מס' 5 - המועדון, בתא שטח 1015.
  4. מס' 6 - בתי גרשון (שני מבנים), בתא שטח מס' 1120.
  5. מס' 7 - הסילו, בתא שטח 1013.
  - ה. רשימת מתחמים לשימור
  1. מס' 8 - הדשא הגדול הראשון וגבעת המגדל, בתאי שטח 986.
  2. מס' 9 - הדשא הגדול השני, בתא שטח מס' 762.
  3. מס' 11 - מתחם גבעת המוזיאון, בתאי שטח מס' 988.
  - ו. רשימת מתחמים לתיעוד
  1. מס' 12 - מתחם החינוך, בתאי שטח מס' 1117, 1120, 558, 557.
  - ז. רשימת אתרים לשימור על פי תמ"א 21
  1. מס' 13 - אתר שחזור הקרב, בתא שטח 1011. אתר מס' 104 בהוראות תמ"א 21.
  2. מס' 14 - מגדל המים, בתא שטח מס' 986. אתר מס' 104 בהוראות תמ"א 21.
  3. מס' 15 - גבעת הפילבוקס, בתא שטח מס' 1012. אתר מס' 105 בהוראות תמ"א 21.

## 6.11

## שמירה על עצים בוגרים

- א. נספח עצים בוגרים לתכנית:
1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
  2. הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.
  - ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
    1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
    2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.
- ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית בקני"מ 1:1250 שתומה ע"י אגרונום מומחה, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.
  2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
  - ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
    1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
    2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי וכיו"ב.
    3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
    - ה. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:
      1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו נקבעו הנחיות מיוחדות לעצים בוגרים, יצורף ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.
      2. ריכוז ההנחיות יכלול רשימת עצים מיוחדים אותם יש לשמור באופן קפדני. ככל שבקרבתם מתוכננות עבודות בנייה ופיקוח, העבודות יותנו בפיקוח צמוד של אגרונום.
        1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 7 לפחות. (על פי סטנדרט משרד החקלאות).
        2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 1 מ'.
        3. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
        4. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומקומיים.
        5. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול נמשך, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, בהתאם לאזור הגיאוגרפי

## 6.11

## שמירה על עצים בוגרים

הספציפי. (הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות).

ז. נטיעות בשטחים פתוחים

1. כל תא שטח בייעוד שטח פתוח לסוגיו יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

2. כל תא שטח בייעוד זה, שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן, ככל הניתן, כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף ולפחות מחצית משטחו בכיסוי חופת עצים, וכל זאת באמצעות העדפת בתי גידול ראויים וגדולים על פני ריצופים קשיחים.

ח. נטיעות במגרשי חנייה

בחניונים ומגרשי חנייה יישתל עץ סוככני אחד לפחות לכל ארבעה מקומות חנייה, בבור שתילה כמפורט לעיל.

## 6.12

## עתיקות

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.

3. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.

4. ככל שהמצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספת של יחידות דיור.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## 6.13

## חלוקה ו/ או רישום

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

2. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.

3. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

4. יותרו איחוד ו/או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.

5. התשריט יכלול ציון קווי בנין בכל מגרש, בהתאמה לקבוע בטבלה 5 ובהוראות התכנית.

6. לא תותר חלוקת תא שטח בשטח הקטן מ-100 מ"ר.

## 6.14

## הפקעות לצרכי ציבור

1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

## 6.14

## הפקעות לצרכי ציבור

2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשמש על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

## 6.15

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1. לכל מבני ומוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה המשמש את הציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.  
2. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים, ובהתאם לתקן ישראלי 1918.  
3. תכניות מפורטות להיתר למבנה ו/או להיתר פיתוח כאמור לעיל, יאושרו ע"י יועץ נגישות.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתחם 1	מיידי
2	מתחם 2	לאחר הוצאת 80% מהיתרי הבניה במתחם 1.
3	מתחם 3	לאחר הוצאת 80% מהיתרי הבניה במתחם 2. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפתרון קצה לביוב.
4	מתחם 4	לאחר הוצאת 80% מהיתרי הבניה במתחם 3. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפתרון קצה לביוב.
5	מתחם 5	מיידי, לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, בהתייחס למט"ש הקיים ממזרח למתחם, ומילוי תנאים שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה לעריכת סקר וקבלת אישורים הנדרשים בהקשר למסילת הרכבת הסמוכה.
6	כול אזורי התכנית למעט מתחמים 1-5	מיידי

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.