

מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/104/03/7

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ משמר הנגב לישוב בן עד 500 יחידות דיור ע"י תוספת של שטח למגורים "קיבוציים" ושטח למגרשי מגורים חד-משפחתיים שישמשו ל"הרחבה קהילתית" של הישוב.

השטח הקיים למגורים מתוכנן להכיל כ-230 יחידות דיור. השטח הנוסף למגורים משותפים יכיל כ-132 יחידות דיור "קיבוציות". אזור ה"הרחבה הקהילתית" יכיל 138 מגרשים בשטח של כחצי דונם כל אחד, המיועדים ל-138 יחידות דיור. סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה עד 500.

תוספת יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות, שטחי ציבור, מבני משק, תעסוקה, נופש וספורט, דרכים, בית עלמין ושטחים פרטיים פתוחים של הישוב אשר יורחבו גם בהתאם וכן נקבעו אזורי מסחר (מרכז אירועים ובית קפה) ושטח לאכסון תיירותי.

בית העלמין נועד לשרת גם את הישוב הסמוך גבעות בר.

כמו כן באה תוכנית זו לפרט ולערוך דיוק של גבולות יער יק112 וימ106 ולתאם אותם עם גבולות ייעודי קרקע של קיבוץ משמר הנגב, על פי תיאום שנעשה בין יוזמי התכנית ולקבוע את השימושים המותרים ביער, הכל בהתאם להוראות סעיף 5ב' ו-ג' בתמא/22.

נתונים כמותיים עיקריים נוספים:

בתכנית יועדו כ-411 ד' כשטח יער נטע אדם קיים ועוד כ-8 ד' כשטח יער נטע אדם מוצע,
כ-252 ד' כשטח פרטי פתוח וכ-82 דונם כשטח חקלאי.
סה"כ שטח עיקרי למבני תעשייה ומלאכה - 39,950 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למבני מסחר - 1650 מ"ר (מתוכם - 1450 מ"ר למרכז אירועים ו-200 מ"ר לבית קפה).
סה"כ שטח עיקרי למבני ציבור - 6135 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי למבנים במרכז האזרחי - 10,950 מ"ר.
סה"כ יחידות אכסון תיירותי - 125 יח'.

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 3/104/03/7 קיבוץ משמר הנגב ויער גבעת משמר הנגב, שינוי לתכנית מפורטת 2/104/3/7 א' ולתכנית מתאר מס' 305/02/7.
2. **מקום התכנית:** קיבוץ משמר הנגב (נ.צ.מ. 173300/585800).
3. **התכנית חלה על הגושים והחלקות:**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
100230_1		1
100230_5	15, 14, 11, 6, 4	16, 10, 7, 5, 3-1
100230_3		13, 12, 3, 2
100230	שטח לא מוסדר	

4. **שטח התכנית:** 1841.835 דונם.
5. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הדרום. טל': 086232202 פקס: 086230846
6. **יוזמי התכנית:** קיבוץ משמר הנגב טל': 086408578 פקס: 089918488
[מורשה חתימה: איתי ברסלר מ.ז. 023797509]
קרן קיימת לישראל, ייעור חבל דרום, גילת. טל': 089986104
7. **מגישי התכנית:** קיבוץ משמר הנגב טל': 086408578 פקס: 089918488
[מורשה חתימה: איתי ברסלר מ.ז. 023797509]
קרן קיימת לישראל, ייעור חבל דרום, גילת. טל': 089986104
8. **עורך התכנית:** אדריכל אסף קשטן, א.ב.תכנון, [רשיון מס' 25467],
ת.ד. 25256, תל-אביב 61251, טל': 036233777, פקס: 036233700
9. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/104/3 א' ולתכנית מתאר מס' 305/02/7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה. התכנית כפופה לתמא/22 ומפרטת אותה. התכנית כפופה לתמא/37.
10. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 ומילואה לאזור המגורים בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח תנועה וחנייה מנחה בקנה מידה 1:2500.
 - ד. נספח סניטרי הכולל 10 עמודים ו-2 תרשימים ערוכים בקנה מידה 1:5000.
 - ה. נספח הנחיות מנחה לתכנון אזורי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות), 3 עמודים (מצורף להוראות התכנית).

11. מטרות התכנית:

- 11.1 תכנון והסדרה של שכונות מגורים קיימות והקמה של שכונות חדשות בקיבוץ משמר הנגב. שטח ה"מחנה" הקיים מתוכנן להכיל עד 230 יחידות מגורים (קיבוציות). השטח הנוסף למגורים (קיבוצי) יכיל עד 132 יחידות דיור "קיבוציות" נוספות. אזור ה"הרחבה הקהילתית" יכיל 138 מגרשים בשטח של כחצי דונם כל אחד, המיועדים ל-138 יחידות דיור "קהילתיות". סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה עד 500.
- 11.2 שינוי יעוד הקרקע מ: אזור חקלאי, אזור מגורים + בתי ילדים, בית ספר, אזור תעשייה, אזור מלאכה זעירה, אגני חמצון, שטח ספורט ודרכים קיימות, יער נטע אדם קיים ויער נטע אדם מוצע,
- ל: אזור מגורים א' (קהילתי), אזור מגורים (קיבוצי), שטח לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, אזור מבני משק, אזור תעסוקה, אזור נופש וספורט, שטח פרטי פתוח, שטח למתקנים הנדסיים, דרכים מוצעות, רחובות משולבים, בית עלמין, אזור מסחר, אזור אכסון תיירותי, אזור חקלאי, יער נטע אדם קיים ויער נטע אדם מוצע.
- 11.3 ייעוד שטח למרכז אזרחי הכולל שימושים לצרכי האגודה, שאינם בני הפקעה.
- 11.4 הסדרת שטח גן אירועים קיים כאזור מסחרי.
- 11.5 חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.
- 11.6 קביעת שלבי ביצוע התכנית.
- 11.7 קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, אחוזי הבניה, הנחיות בנייני, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט לעיל.
- 11.8 פירוט שטח יער קיים, קביעת גבולות מדויקים ושימושים מותרים ודרכים על פי סעיף 5 ב' ו-ג' בתמ"א 22 ובהתאם למצב בשטח.

12. תנאים למתן היתרי בניה

12.1 כללי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

12.1.1 פסולת בניין

פסולת בניין תפונה לאתר "דודאים".

בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה (לאחר "דודאים") התואם לכמות שהוערכה.

12.1.2 ביוב

היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תנאי להוצאת היתרי בנייה באזור מגורים א' (קהילתי) וכן במגרשים מס' 203, 402, 403, 404, 405, 407, 409, יהיה אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות לכך שלשפכים קיים בפועל פתרון קצה מתאים.

12.1.3 אקוסטיקה

א. במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני חינוך, בריאות ומגורים.
 ב. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.
 ג. תכנון וביצוע של מיגון אקוסטי באזור מגורים א' (קהילתי) ו/או בשטח פרטי פתוח, כנגד רעש מדרך מס' 264, ככל שיידרש, יהיה באחריות היזם בכפוף להנחיות ולאישור המשרד לאיכות הסביבה, לרבות במקרה של הרחבת המיסעה בעתיד במסגרת התוואי המאושר בעת אישור התכנית. מפרטים לביצוע המיגון האקוסטי יוגשו ע"י אקוסטיקאי מוסמך.

12.1.4 דרכים והסדרי תנועה

א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור, ותנאי לאכלוס ראשון הינו ביצוע התכניות המאושרות בדרכים המוליכות לאזור מתן ההיתר.
 ב. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

12.1.5 מבני משק

היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית.

היתרי בניה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים יוצאו רק לאחר קבלת אישור משרד איכות הסביבה.

12.1.6 תכנית בינוי וחלוקת מגרשים

- א. תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- ג. התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.
- ד. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.
- ה. רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכנית בינוי. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאם לגובה הדרך בחזית המגרש.
- ו. בכל ייעודי הקרקע תותר חלוקה למגרשים בסמכות הוועדה המקומית, פרט לאזורים הבאים: אזור מגורים א' (קהילתי), אזור מסחר, אזור אכסון תיירותי, בית עלמין.

12.1.7 היתרי בניה באזור בית עלמין

תנאי למתן היתר בניה באזור בית עלמין (מגרש מס' 406) יהיה הגשת תכנית בינוי עקרונית לאישור הועדה המקומית בהתאם להנחיות תמ"א/19 סעיף 3.2 ה'.

12.1.8 היתרי בניה בשטח לאכסון תיירותי

תנאי למתן היתר בניה בשטח לאכסון תיירותי (מגרש מס' 404) יהיה אישור משרד התיירות על התאמה לתקנים הפיזיים.

12.1.9 היתרי בניה באזור מגורים (קיבוצי) ובאזור מגורים א' (קהילתי)

תנאי למתן היתר בניה לשימוש שרותי רפואה כחלק מקומת הקרקע במבנה מגורים (ר' סעיפים 13.2 ג' ו-13.3 ב' להלן) יהיה אישור משרד הבריאות.

12.1.10 היתרי בניה באזור תעשייה

תנאי למתן היתר בניה בשטחי תעשייה הסמוכים לאזורי מגורים, מבני ציבור ומסחר יהיה עמידה בתקנים סביבתיים מחמירים ולא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום לסיכון לאזורים אלה, עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

12.1.11 גדרות וקירות בגבולות מגרשים

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה את הדרישות הבאות:

- א. הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול לאורך הדרכים ובין המגרשים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם.

ב. נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי המגרשים, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.

13. רשימת תכליות ושימושים:

13.1 כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.

13.2 אזור מגורים (קיבוצי) [מגרשים: 200-203]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. בנייני מגורים.
- ב. מקלטים ציבוריים.
- ג. כחלק מקומת הקרקע של בנייני מגורים יותר שימוש נוסף, אחד בלבד לכל יחידת דיור, כגון: משרד, פעוטון, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.
- ד. סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ה. עבודות ניקוז השטח.
- ו. מבנים למוסדות קהילתיים של הקיבוץ.
- ז. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ח. התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, סככות צל.
- ט. רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, מצללות.
- י. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- י"א. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- י"ב. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
- י"ג. זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.

13.3 אזור מגורים א' (קהילתי) [מגרשים 1-138]

אזור זה מחולק למגרשים עפ"י המסומן בתשריט. יותרו בו השימושים והתכליות הבאים:

- א. יחידת דיור אחת לכל מגרש.

- ב. כחלק מקומת הקרקע של כל יחידת דיור, יותר שימוש נוסף אחד בלבד כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות או מלאכה וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.
- ג. נדרש להקצות שני מקומות חניה למגרש.
- ד. תותר בניית סככת חניה לרכב. קו בנין קדמי וצדדי - 0, שטח סככה לרכב לא יעלה על 30 מ"ר.
- ה. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.4 שטח לבנייני ציבור [מגרש 400]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ז. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.5 אזור תעשייה ומלאכה [מגרשים 408-410]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבני תעשייה, מלאכה, אחסון ומשרדים.
- ב. פעילויות נלוות לשימושים שבס' א' לעיל כגון: חנויות מפעל בשטח כולל שלא יעלה על 600 מ"ר, אחסון, משרדים, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד.
- ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.

- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ו. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- ז. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.
- ח. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.6 אזור נופש וספורט [מגרשים: 402-403]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. עבודות עפר, ניקוז השטח, רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ב. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. במגרש 402 יותרו מבנים ומתקנים המשמשים לספורט ונופש לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות וכיו"ב. תותר זכות מעבר למגרש מס' 414 לפי המסומן בתשריט.
- ו. במגרש 403 יותרו מבנים ומתקנים המשמשים לספורט ירי לרבות מטווחים סגורים ופתוחים, סככות צל, מבני ירי, מגרשי ספורט ואימון, כיתות לימוד וחדרי

חוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, מועדון, חנות, משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות וכיו"ב.

ז. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.7 אזור מסחר [מגרשים 405, 414]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבנים לשימושי מסחר כמפורט להלך.
- ב. במגרש 405 יותר מבנה אחד של מסעדה, בית קפה, מועדון, לפי זכויות הבניה שבטבלה 13.19.3.
- ג. במגרש 414 יותר מבנים המשרתים גני אירועים, כנסים ושמחות, פיתוח השטח, גדרות וקירות תיחום, סככות, שלטים, עמודי תאורה ומתקנים לפי זכויות הבניה שבטבלה 13.19.3.
- ד. פיתוח נוף לרבות: רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
- ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם עבודות ניקוז השטח.
- ז. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית למגרש כולו.

13.8 בית עלמין [מגרש 406]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. קברים, סככת הספדים, סככות צל, שירותים, בית טהרה, מחסן גינון, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מגרשי חניה ודרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.9 דרכים מקומיות, דרכים משולבות, חניות [דרכים : 1-23, מגרשי חניה : 600-615]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.

13.10 שטח פרטי פתוח [מגרשים 500-510]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. גינון, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ג. עבודות ניקוז השטח.
- ד. במגרשים מס' 500, 501, 505 ו-508 יותרו מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מתקני שאיבה וסניקה לביוב, משאבות מים וכיו"ב.
- ה. במגרשים מס' 500-502, 505 ו-508 תותר הקמת סככות צל.
- ו. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
- ז. תותר חלוקה למגרשים בסמכות הועדה המקומית לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
- ח. מגרש 500 (מול אזור הנופש והספורט) ייועד לשימושי שטח פתוח הקשורים לאזור הנופש והספורט. במגרש זה יותרו, נוסף על השימושים שלעיל גם מבנים קלים לשירותים, סככות הדרכה וכדו', לפי זכויות הבניה שבטבלה 13.19.3.
- ח. במגרשים מס' 500 ו-508 תותר הקמת אמצעים להקטנת רעש מכביש מס' 264, לרבות סוללות וקירות אקוסטיים, ככל שהדבר יידרש, בהתאם להמלצות המשרד לאיכות הסביבה.

13.11 אזור מבני משק [מגרש 407]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, מיון ואריזה.
- ב. פיתוח השטח, מתקנים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- ו. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.12 מרכז אזרחי [מגרשים 401, 412, 413]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. מבנים המיועדים לשירות אוכלוסיית הישוב ובהם : שירותי קהילה, מסחר (כגון "כולבו" ו"מרכולית"), הסעדה, בריאות, סיעוד, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ז. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

ח. לא תותר הפקעה ע"י הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעל הקרקע, האגודה והועדה המחוזית.

13.13 אזור תקלאי [מגרשים 700-702]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק ועל פי תכניות מתאר אחרות החלות על השטח, לרבות מבני משק חקלאיים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, בתי צמיחה ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית.
- ב. דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- ו. בתחום הרצועה המסומנת בתשריט של תמ"א/37/א/1, יחולו גם הוראות התמ"א הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א/37/א/1, יגברו הוראות התמ"א.
- ז. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.14 אזור אכסון תיירותי [מגרש 404]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. בתי מלון המתאימים לאופי הכפרי של הישוב, על פי כל מרכיבי התקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. גינון, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.

ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.15 שטח למתקנים הנדסיים [מגרש 411]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה לביוב ומתקנים נלווים, תחנות טרנספורמציה וכדו' עפ"י טבלת הוראות הבניה שלהלן ובכפוף לפתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

13.16 יער נטע אדם קיים [מגרש יק112]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- ב. פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
- ג. עבודות ייעור וטיפוח בתאום עם הקרן הקיימת לישראל כגון: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, נטיעת חלקות ניסוי, חפירת בורות לנטיעה, טיפוח הקרקע, עיבוד הקרקע, תיחוח, חריש, איגום מקומי של מי נגר, מתקנים לשימור הקרקע מפני סחף, פעולות ל"קציר מי נגר" (שיחים ולימנים) ועבודות הקשורות ברעיה.
- ד. חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, אתרי הוקרה, עבודות פיסול ושילוט. פיתוח חניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.
- ה. דרכי גישה לרכב ושטחי חניה. דרכי גישה לרכב יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיו קרקע טבעית או מצעים. הגדרת אזורי חניה תיעשה בחומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכדו').

ו. פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.

ז. העברת מערכות ומתקני תשתית בתוואים תת-קרקעיים בלבד, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת היער.

ח. בתחום הרצועה המסומנת בתשריט של תמ"א/37/א/1, יחולו גם הוראות התמ"א הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א/37/א/1, יגברו הוראות התמ"א.

13.17 יער נטע אדם מוצע [מגרש ימ106]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- ב. פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
- ג. עבודות ייעור וטיפול בתאום עם הקרן הקיימת לישראל כגון: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, נטיעת חלקות ניסוי, חפירת בורות לנטיעה, טיפוח הקרקע, עיבוד הקרקע, תיחוח, חריש, איגום מקומי של מי נגר, מתקנים לשימור הקרקע מפני סחף, פעולות ל"קציר מי נגר" (שיחים ולימנים) ועבודות הקשורות ברעיה.
- ד. דרכי מעבר לרכב. הדרכים יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיו קרקע טבעית או מצעים.
- ה. פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.
- ו. העברת מערכות ומתקני תשתית בתוואים תת-קרקעיים בלבד, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת היער.

13.18 אזור יער קיים או מאושר לפי תכנית מתאר 305/02/7 [מגרשים 801, 802]

- א. באזור זה יותרו השימושים בהתאם לתכנית מתאר 305/02/7.
- ב. בתחום הרצועה המסומנת בתשריט של תמ"א/37/א/1, יחולו גם הוראות התמ"א הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א/37/א/1, יגברו הוראות התמ"א.

13.19 הוראות וזכויות בניה באזורים השונים

13.19.1 מצב קיים

מקום, קווי בנין, מרווחים	מספר הקומות	שטח בניה מקסימלי	אזור
לצורך הוצאת היתרי בנייה באזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים שתאושר ע"י הועדה המקומית.	2 קומות מקסימום	בהתאם לחישוב נטו בשטח אזור המגורים יהיו לכל היותר 6 יחידות לדונם. והיטלן על הקרקע לא יעלה על 30%	אזור א-1 מגורים
לצורך הוצאת היתרי בנייה באזור זה, תוגש תוכנית בינוי לכל המתחם.	2 קומות מקסימום	לפי חישוב נטו באזור המגורים יהיו לכל היותר 6 יח' לדונם. היטל על הקרקע 30%.	אזור א-2,3,4
לצורך הוצאת היתרי בנייה באזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים.	2 קומות מקסימום	פעוטונים גני ילדים	אזור א-5 מגורים
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לועדה המקומית תוכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".			אזור ב' בית ספר
לצורך הוצאת היתרי בנייה באזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים.	2 קומות מקסימום	פעוטונים גני ילדים	אזור א-5 מגורים
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לועדה המקומית תוכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".			אזור ב' בית ספר
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לועדה המקומית תוכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".			אזור ג' ספורט
כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.			אזור ד' פרטי פיתוח
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לועדה המקומית תוכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".			אזור ה' בנייני ציבור
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לועדה המקומית תוכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".			אזור ו' מבני משק
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לועדה המקומית תוכנית בינוי באזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".			אזור ז' תעשייה
אזור לבנייה בעתיד. תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה. אזור לבנייה בעתיד. תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה.			אזור ח-2 אזור ח-2 מלאכה זעירה ושירותים
קרקע לגדולי חקלאות			אזור חקלאי כ'

13.19.2 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הוראות

וזכויות בניה שלהלן ורשימת ההערות שלאחריה.

13.19.3 טבלת תוראות הבניה באזורים השונים

מ"ז	קווי בניין (1) ו (7)	גובה מירבי (מ') (5)	מס' קנימות מרבי	זיג	תכנית שטח מרבית	זיג	עקרי + שרות	זיג	שטח עיקרי	היקפי בניה מרביים					מס' יחיד/ יח' אכסון	זיג	שטח מגוש	מס' מגוש	שימושים	אזור																																
										במורש במ"ז/ אחוזים (2)											מס' יחיד/ יח' אכסון																															
										מטרות שרות (4)		מטרות עיקריות																																								
ת	קומה א'	ט	קומת קרקע	ח	מרתף (8)	ז	קומה א'	ו	קומת קרקע	מס' יחיד/ יח' אכסון	זיג	שטח מגוש	מס' מגוש	שימושים	אזור																																					
כמסומן בתשריט	8.5	+ 2 מרתף	2	140 מ"ר	140 מ"ר + 30 חניה	350 מ"ר	30 מ"ר + 30 חניה	350 מ"ר	240 מ"ר	10 מ"ר	20 מ"ר	30 מ"ר + 30 חניה	80 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר	138 (11)	362	300	203-200	מגורים (קייבוצי) (9)																															
																						25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																					
																						26%	35%	2%	6%	5%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																					
																						26%	25%	2%	6%	2%	20%	-	500	410-408	תעשייה ומלאכה																					
																						26%	43%	2%	6%	2%	30%	-	20,000	402	ספורט ונופש																					
																						26%	43%	2%	6%	2%	30%	-	25,000	403	ספורט ירי																					
																						4	1	250 מ"ר	1	250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	-	200 מ"ר	200	-	405	לא תותר	405	מסחר										
																																											25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור
																																											26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי
																						12	2	1700 מ"ר	2	1700 מ"ר	1800 מ"ר	1800 מ"ר	50 מ"ר	1450 מ"ר	-	350 מ"ר	-	-	-	100 מ"ר	1350 מ"ר	-	414	לא תותר	414	מסחר										
																																											25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור
																																											26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי
5	1	450 מ"ר	1	450 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	30 מ"ר	400 מ"ר	-	50 מ"ר	-	-	-	400 מ"ר	400	-	406	לא תותר	406	בית עלמין																																
																					25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																						
																					26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																						
4	1	300 מ"ר	1	300 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	2%	300 מ"ר	2%	-	-	-	-	300 מ"ר	300	-	500	לא תותר	500	שטח פרטי פתוח																																
																					25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																						
																					26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																						
10	+ 2 מרתף	42%	2	300 מ"ר	49%	300 מ"ר	45%	300 מ"ר	-	2%	-	-	-	300 מ"ר	300	-	407	לא תותר	407	מבני משק																																
																					25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																						
																					26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																						
6	1	25%	1	25%	25%	25%	-	25%	-	-	-	-	-	25%	25%	-	702-700	לא תותר	702-700	תקלאי																																
																					25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																						
																					26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																						
8.5	+ 2 מרתף	56%	2	56%	70%	70%	60%	250 מ"ר	2%	6%	-	-	-	10%	50%	125	-	404	לא תותר	404	אכסון תיירותי																															
																						25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																					
																						26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																					
5	+ 1 מרתף	250 מ"ר	1	250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	-	250 מ"ר	-	-	-	-	-	-	250 מ"ר	-	411	לא תותר	411	מתקנים הנדסיים																																
																					25%	50%	5%	5%	15%	20%	-	500	400	שטח לבנייני עיבור																						
																					26%	35%	2%	6%	2%	20%	-	500	401 412	מרכז אזרחי																						

ד"ר אהרן חזקיהו, תוכנית הבניה באזורים השונים, תשרי 2008

13.19.4 הערות:

- (1) בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.
- (3) חלקי מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ייחשבו כמאושרים.
- (4) כשטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, מעברים ציבוריים ובליטות.
- (5) הקמת מתקנים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן.
- (6) בשטח פרטי פתוח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.
- (7) תותר הקמת סככת חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי ללא ניקוז גגות לכיוון המגרש השכן.
- (8) גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- (9) באזור מגורים (קיבוצי), מציינים השטחים בטבלה מ"ר בניה מותר לכל יח"ד.
- (10) בשטח פרטי פתוח תותר גם הקמת מתקנים הנדסיים מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- (11) יח"ד אחת למגרש.

14. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

16. תשתיות הנדסיות:

16.1 כללי

בתחומי האזורים שלהלן תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות: אזור מגורים א' (קהילתי), אזור מגורים (קיבוצי), שטח לבנייני ציבור, אזור נופש וספורט, שטח פרטי פתוח, דרכים, רחובות ורחובות משולבים (פרט לדרכים מס' 1, 2 ו-7), בית עלמין, אזור מסחר, אזור אכסון תיירותי, יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע.

16.2 מים

אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

16.3 ניקוז16.3.1 הגדרות:

מגרש עילי: מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו ניצב לדרך הגישה אליו ומפלס מרכזו גבוה ממפלס הדרך.

מגרש תחתי: כני"ל, אלא שמפלס מרכזו נמוך ממפלס הדרך הסמוכה לו.

מגרש צדי: מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו מקביל לדרך הגישה.

16.3.2 ניקוז המגרשים באזורי המגורים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי.

16.3.3 מגרשים עיליים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.

16.3.4 מגרשים תחתיים וצדיים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים ו/או בגבולות המגרשים אשר מתחתיהם עד לדרכים ושטחים פרטיים פתוחים.

16.3.5 ניקוז של מגרש תחתי דרך מגרש עילי ייעשה אך ורק על צירי ניקוז בגבולות המגרשים.

16.3.6 ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.

16.3.7 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

16.4 ביוב

בהתאם לתכנית ביוב באישור הרשויות המוסמכות.

16.5 מערכת החשמל

- 16.5.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים אי (קהילתי), אזור מגורים (קיבוצי), שטח לבנייני ציבור, אזור נופש וספורט, שטח פרטי פתוח, דרכים, רחובות ורחובות משולבים (פרט לדרכים מס' 1, 2 ו-7), בית עלמין, אזור מסחר, אזור אכסון תיירותי, יער נטע אדם קיים.
- 16.5.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

16.5.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

16.5.4 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

16.5.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).

16.5.6 קו החשמל המסומן בתכנית כפרוזדור חשמל לפי תממ/14 הינו קו מתח גבוה. יש לשמור על מרווחי הבטיחות בהתאם לטבלה בסעיף 16.5.2 לעיל. יותר טיפול בקו ותפעולו במתכונת העילית הקיימת.

16.6 מערכת תאורה

לאורך הדרכים הציבוריות ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושבילים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

16.7 מערכות תקשורת

מערכות תקשורת בזק תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

מערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.

16.8 תרנים לאנטנות

באזורים הבאים לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא: מגורים (קיבוצי), מגורים אי (קהילתי), נופש וספורט, מסחר, בית עלמין, שטח פרטי פתוח, אכסון תיירותי, יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע. באזורים אלה יותרו מתקנים על גגות מבנים, בתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע. לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

16.8 אשפה ופסולת

16.8.1 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנוו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

- 16.8.2 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 16.8.3 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב בינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 16.8.4 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 16.8.5 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות לפי הנחיות הבינוי והעיצוב שלהלן.
- 16.8.6 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 17. חניה**
- החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, למעט המגרשים לבנייני ציבור ואזור מגורים (קיבוצי), אשר החניה עבורם תתוכנן גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 18. עתיקות**
- בשטחי עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 19. מבנים לשימור**
- על מבנים אלה יחולו הכללים להלן:
- 19.1 מבנים לשימור יוכלו לשמש לכל השימושים המותרים לפי ייעוד האזור בו הם נמצאים.
- 19.2 לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות חלונות ודלתות.
- 19.3 לא תותרנה תוספות בניה חדשות למבנה.
- 19.4 תותר התקנה של עד שני שלטים ליד הכניסה הראשית למבנה: ממדי כל שלט לא יעלו על 80X80 ס"מ. אחד השלטים לפחות יכיל תיאור של תולדות המבנה.
- 19.5 לא תותר התקנה של מתקן, או אביזר כלשהו על הקירות החיצוניים ו/או מעל לגג המבנה באופן שגובהו יעלה על גובה מעקה הגג. יותר שילוט לפי ס' 19.4 לעיל.
- 19.6 לא יותר שינוי בתומרי הגמר של המבנה, למעט שיקום ותחזוקת הקיים.
- 19.7 שינויים פנימיים במבנה יותרו, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.
- 19.8 יותרו פעולות שיקום ושימור של המבנה, למראה קרוב ככל הניתן למצבו המקורי בשנים הראשונות לאחר הקמתו.
- 19.9 בסמוך למבנה לשימור לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מקירות המבנה לשימור.

- 19.10 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממבנה לשימור לא יעלה על גובה המבנה לשימור.
- 19.11 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממגדל המים (מבנה לשימור) לא יעלה על מחצית גובהו של מגדל המים.
- 19.12 לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות גבול סביב מבנים לשימור להוציא גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה. החומר ממנו ייבנו הגדרות והקירות ואופן בנייתם, ייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- 20. הנחיות בינוי ועיצוב**
- 20.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 20.2 גוון קירות החוץ בכל האזורים יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. הוא רשאי לפסול גוון אשר לדעתו אינו מתאים לסביבתו.
- 20.3 הנחיות בינוי לאזורים: מגורים (קיבוצי), מגורים א' (קהילתי), בנייני ציבור, מרכז אזרחי, מסחר, אכסון תיירותי.
- 20.3.1 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך), אבן מרובעת בהירה.
- 20.3.2 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי שטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
- 20.3.3 גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.
- 20.3.4 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 20.3.5 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 20.3.6 על הקרקע וכן על גג של מבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
- 20.3.7 קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית. אנטנות תותרנה על גגות מבנים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.
- 21. פיתוח סביבתי**
- 21.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.

21.2 הנחיות לאזורים : מגורים (קיבוצי), מגורים א' (קהילתי), בנייני ציבור, מרכז

אזרחי, מסחר, אכסון תיירותי.

- 21.2.1 גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ כמפורט לעיל, בלבד.
- 21.2.2 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 21.2.3 במגרשי מגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- 21.2.4 21 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הכביש.
- 21.2.5 מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב, ותוקם, במידת האפשר, בצמוד לכל 2 מגרשים סמוכים לסירוגין.
- 21.2.6 גובה קיר בגבול מגרש לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. גובה גדר לצד דרך לאורך 30 מ' מצומת לא יעלה על 60 ס"מ מעל נקודה הגבוהה בדרך.
- 21.2.7 במקרה של קיר תומך בגבול המגרש יותר להקים קיר מעליו רק בנסיגה של 60 ס"מ לפחות מקצה הקיר התומך אל תוך המגרש, מגובה הקרקע במגרש ומעלה.
- 21.2.8 גדרות, קירות ופתחים בתוכם יהיו תמיד מלבניים, מישוריים ואנכיים ובגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים כמפורט לעיל בלבד.
- 21.2.9 דלתות ושערים יבוצעו מפלדה, מאלומיניום ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול המגרש החוצה.
- 21.2.10 על הגדרות והקירות בגבולות המגרש לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד למגרש וגוף תאורה אחד למגרש.
- 21.2.11 בגדרות וקירות הפונים אל הרחוב ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- 21.2.12 לא תותר הקמת תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא, פרט למתקנים על גגות מבנים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.

22. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 25 שנים מיום אישורה כחוק.

23. חתימות

23.1 בעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל

אין לנהל את הקרקע... מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

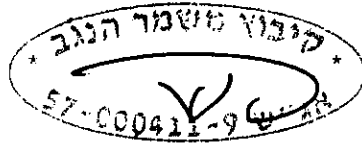
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

23.2 יוזמי ומגישי התכנית,

קיבוץ משמר הנגב

קרן קיימת לישראל



23.3 עורך התכנית, אדרי' אסף קשטן, א.ב.תכנון

א.ב.תכנון
עוץ הנדסה בע"מ

23.4 הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון

23.5 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום

מסמך ה'

**נספח הנחיות מנחה לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (תממות).**

1. הנחיות כלליות

א. ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות)
התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

1. מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר.
 2. רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
 3. גגות ינוקזו באמצעים כגון מזחלות, מרזבים עיליים וגגות משופעים, אל תעלות ניקוז שיזרימו את הנגר למערכת הניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינור וכדו') ומניעת זיהום ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר.
 4. ניקוז חצרות פתוחות: חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן תהיינה החצרות עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר.
- החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת מי נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה ס' א' 1 לעיל) ותימנע גלישת פרש ופסולת מהחצר אל מחוץ לתחומי החצר.

ב. מבנים מקורים

5. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
 6. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה וכדו') תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (ראה פרק ג' להלן).
 7. רצוי להמעיט ככל האפשר בכמות המוצאים.
- ג. מוצאים מבוקרים**
8. יש להקפיד על הפרדה מלאה של שפכים ממי נגר עילי.
 9. המוצאים יהיו כשירים ומתאימים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
 10. מהמוצאים יוזרמו הנוזלים לסוגיהם (מי נגר, שפכים, פסולת וכדו') לעבר מתקני טיפול (מתקנים מרכזיים, קדם-טיפול וכדו') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק ו/או לשימוש להשקיה.
 11. בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר את מתקן הטיפול או מתקן קדם-הטיפול לנוזלים המגיעים אליו.

ד. אזורי אחסנת מזון, חומרי רפד, חומרים אחרים

12. מזון, חומרי רפד וחומרים אחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר.

13. מאצרות הגנה: מכלים של דלק וכן של כל חומר אחר שהמשרד לאיכות הסביבה סבור כי יש לאצרו במאצרת הגנה, ימוקמו במאצרות שייבנו בנפח של 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לדליפה וחלחול של מזהמים.

ה. אשפה ופסולת

14. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. נוזלי ניקוז מהמכלים יוזרמו למתקני טיפול וסילוק בהתאם לסוג ולאיכות הנוזלים.

15. עודפי מזון ההופכים לפסולת מוצקה יטופלו כפרש (ראה פרק ז' להלן).

ו. ניקוז פנימי של האתר

16. מערכת הכבישים, לרבות דרכים ושבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.

17. מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות מזון, פרש וחומרים אחרים הנמצאים על פניהם.

18. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי היא פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני עונת הגשמים.

19. ניקוז שבילי הולכה של בעלי חיים יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

ז. סילוק פרש מוצק ונוזלי

20. סילוק פרש יבוצע בהתאם להנחיות ואישורים של הרשויות המוסמכות.

21. אפשרויות הסילוק כוללות:

21.1 פיזור והצנעה בשדות עיבוד חקלאי. מחייב הסכמה עם החקלאים המשתמשים

ואישור הממונה במשרד החקלאות.

21.2 הכנת קומפוסט

21.3 פינוי לאתרי פסולת מאושרים.

21.4 שימוש אחר.

ח. פגרים

22. פגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים.

23. פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם.

2. נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות)

א. נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים

נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:

1. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
2. אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
3. אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות למניעת גלישת פסולת מהחצרות ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
4. דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
5. דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון תומרי מזון, רפד וחומרים אחרים.
6. הוראות לאחסון דלקים וחומרים מזהמים אחרים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
7. פרטי מאצרות.
8. דרכי אחסון מזון ודרכי איסוף פסולת ועודפי מזון.
9. טיפול בניקוז מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים במתחם.
10. דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

ב. נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות)

נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות) יכללו את הפרטים הבאים:

1. סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
2. דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרויות מחזור הנקז.
3. דרכי טיפול בנקז מי גשם.
4. אמצעי חימום, אם יש, סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכדו'.
5. טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, גז וכיו"ב ואמצעי אחסונם.
6. דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם וכדו') ובפסולת קשה (פלסטיק וכדו').
7. יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות עם יתרונות כלכליים וסביבתיים כגון: מרכז אנרגיה, מערכת ניקוז, מערכת מחזור נקז מים וכדו'.