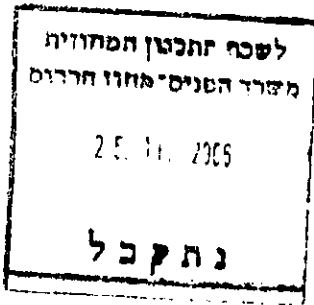


מחוז : הדרום



מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

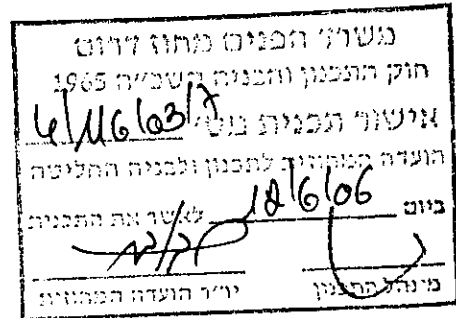
תכנית מפורטת 4/116/03/7

תכנית איחוד וחלקות מגרשים בהסכמת הבעלים

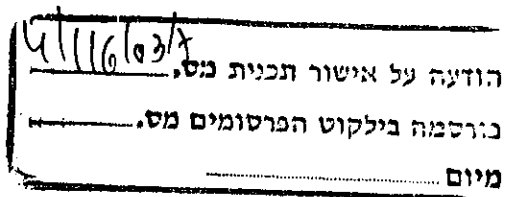
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/116/03/7  
לתכנית משד 21 ולתכנית מתאר מס' 305/02/7

### הוראות התכנית

## ק י ב ו ן ח צ ר י ם



- מרץ 2004
- מאי 2004
- נובמבר 2004
- אפריל 2005
- מאי 2005
- יולי 2005
- ספטמבר 2005
- דצמבר 2005
- ינואר 2006
- יולי 2006
- נובמבר 2006



## מבוא ודברי הסבר לתכנית

קיבוץ חצרים מונה כיום 890 נפש וכ- 190 בתי אב. הקיבוץ גדל בממוצע בקצב של כ- 3% בשנה, בממוצע רב שנתי. כל אזור המגורים נבנה ואין שטחים להמשך בניה. כמו כן גם שטחי תעסוקה מוצו, ולא קיים שטח להסדרת המפעל הקיים (נטפים) עפ"י תכנית אב שלו, המאושרת.

קיבוץ חצרים סיים תהליך של תכנית אב לאופק 2020, על פיו מוגשת תכנית מפורטת אשר מטרתה היא כדלהלן:

להקצות שטחים למגורים, לתעסוקה, למבני ציבור, ספורט ויזמות תעסוקתית עם הפנייה מסחרית מוגבלת.

הגידול יותאם ליישוב של 390 בתי אב כפי שמתאפשר ע"י ת.מ.א. 31 ליישוב בעל 120 נחלות. כן תפותח מערכת תנועה מתקדמת שתאפשר ריבוי כלי רכב ונגישות מירבית למתחמי המגורים.

החלוקה לפי מתחמים כדלהלן:

מתחם מס'	שטח המתחם ברוטו	יח"ד
1	139.64	175
2	47.93	60
3	24.41	30
4	44.56	55
5	56.69	70

סה"כ יח"ד 390

הקיבוץ יגדל ויתפתח במתכונת שיתופית מלאה, וממנה נגזרת תפיסת התכנון המסורתית.

באזורי התעסוקה החדשים תותר בניה של עד 75% בשתי קומות על תכסית מירבית של 45%, וכן בניה תת-קרקעית של עד 55% מהשטח.

באזור מבני משק תותר בניה של עד 50% מהשטח בשתי קומות בתכסית מירבית של 40%.

צפונית לקיבוץ חצרים יבוצע מתקן טיהור מקומי, שהוא שידרוג והגדלה של המתקן הקיים אשר יקלוט בנוסף לצרכים הגדלים של הקיבוץ על כל מרכיביו, שפכים של בסיס צבאי סמוך וכן של מיזם פארק חצרים. מי קולחין ישמשו להשקיית גידולי תוחובה הצמודים.

1. המקום :
  - 1.1 מחוז : הדרום
  - 1.2 נפה : באר שבע
  - 1.3 המקום : קבוץ חצרים מ.א. בני שמעון נ.צ. מרכזי 57200/173000
  - 1.4 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, קבוץ חצרים ומ.א. בני שמעון.
  - 1.5 מגיש : קיבוץ חצרים
- רן קליינהאוז ת.ז. 058322009  
טל : 08-6473399
- 1.6 המתכנן : אברהם אידלשטיין - מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון 89100
- 1.7 גוש וחלקות : גוש : 100257/2 100257/1 100274/1  
חלקה : (15) חלקי (1,10) חלקי (14,18,24,31,36,37,38,39) חלקי
- 1.8 שטח התכנית : 1519.10 דונם

2. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/116/03/7 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מס' 3/116/03/7 שינוי למשד/ 21 - חצרים, ולתכנית מתאר בני שמעון מס' 305/02/7.

3. מסמכי התכנית :

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - א. 13 דפים של הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
  - ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 2500 : 1 (להלן : "התשריט").
  - ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 2000 : 1.

4. מטרת התכנית :

- א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת קבוץ חצרים המונה נכון למועד הפקדת התכנית כ- 190 בתי אב, לגודל של 390 בתי אב.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה.
- ג. שינוי יעוד מקרקע חקלאית : למגורים.
  - לאזור תעסוקה ומסחר
  - לאזור מוסדות רפואיים
  - לאזור מלונאות ונופש
  - לאזור שירותי תיירות
  - לאזור ספורט
- ד. הרחבת אזורי מבני ציבור, מבני משק, ובית עלמין.
- ה. דיוק גבולות יער עפ"י ת.מ.א 22
  - ו. התווית דרכים וחניות
  - ז. קביעת תנאים להוצאת התרי הבניה.
  - ח. קביעת מגבלות בגין בטיחות טיסה, הנחיות למיגון אקוסטי.

5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מבטלת את תכנית מס' 3/116/03/7 ומשנה את תכנית מס' 305/02/7 ומשד / 21 - חצרים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה :

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
  1. היתרי בניה לשכונות מגורים חדשות ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
  - התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  2. תנאי להוצאת היתר במגרש 5 (מגורים) יהא הריסת המבנים עפ"י המסומן בתשריט.
  3. היתרי בנייה יותנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
  4. היתרי בניה במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  5. הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.
  6. תנאי להיתר בניה לכל מתחם הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

7. המבנים המסומנים להריסה מותגים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק.
8. מבנים הבנויים מאסבסט נוספים אשר מיועדים להריסה מותגים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק.
9. היתרי בניה למבני התעשייה יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
10. בכל בקשה להיתר בנייה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
11. על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה תימן.
  1. תנאי להכנת תכניות מפורטות למתקן ההנדסי "מט"ש" יהיה תיאום פתרונות בטיחותיים למניעת משיכת ציפורים למקור המים באישור רשות תעופה אזרחית.
12. הקצאת הקרקע והיתרי בנייה בשטח המיועד למוסדות בריאות יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות.

8. תכליות שימושים והגבלות :

8.1 אזור מגורים : באזור זה תותר בניה למגורים (הכוללים : משטחי חוץ, פרגולות ומחסנים צמודים).

8.2 שטח לבניני צבור : אזור זה נועד לבניית :

1. מבנים למשרדים מקומיים.
  2. מבנים למוסדות בריאות תרבות ודת.
  3. מועדונים.
  4. מבני חינוך.
  5. מבנים למוסדות נוער וילדים.
- גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות. ניתן לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל.

8.3 אזור ספורט - אזור המיועד למתקני ומגרשי ספורט, ולמבני ספורט.

8.4 שטח פרטי פתוח - אזור המיועד לגינון וחורשות, גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים.  
מגרשי ספורט ומתקני משחקים.  
מקלטים ציבוריים.  
שטחים לצרכי ניקוז, ומערכות תשתית, לרבות מבני טרנספורמציה, מיקום תחנות טרנספורמציה יהיה בתאום עם ח"ח ומהנדס הו. המקומית.  
שערים ודרכי בטחון.  
מעברים להולכי רגל.  
מוקדי שרות שכונתי, כגון אשפה תחנות אוטובוס וכד'.

8.5 אזור לתעסוקה ומסחר - באזור זה תותר הקמה של בתי מלאכה קטנים ומפעלים זעירים בתחום הטכנולוגי. אזור זה נועד למבני תעשייה, ייצור, אחסנה ושרותים לפעילות זו : מבני עזר, מלאכה, תצוגה, מנהלה, חנות מפעל עד ל- 50 מ"ר, דרכי גישה וחניה שלהם. כל סוג תעשייה ו/או מלאכה שיקומו באזור המיועד לתעשייה יחויבו באישור המשרד לאיכות הסביבה לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית שלילית.  
תותר הקמת מיזמים מסחריים בשטח כולל עד 1000 מ"ר בסה"כ.

- 8.6 אזור תעשייה - אזור זה נועד למבני תעשייה, ייצור, אחסנה ושרותים לפעילות זו: מבני עזר, מלאכה, תצוגה, מנהלה, גודל חנות מפעל עד ל- 50 מ"ר, דרכי גישה וחניה שלהם. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע; מטריד או סיכון לסביבתם לרבות איסור הקמתם של: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסונה הכרוכה בה, ייצור תומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולות בתי יציקה וציפוי מתכות.
- 8.7 אזור למבני משק - האזור נועד למבנים ופעילויות בענפים משקיים, לרבות משק ילדים, ענפים חקלאים, ענפים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית ולמיצוי שמנים, גידול בעלי חיים ושרותים נלווים.
- 8.8 אזור מסחרי - באזור זה יותרו שימושים מסחריים כגון: פאב מקומי בכפוף לאישורים הנדרשים עפ"י כל דין.
- 8.9 אזור למוסדות בריאות - האזור מיועד להקמת מרפאות, חדרי אבחון וניתוח, חדרי טיפול, חדרי שיקום לאחר ניתוח או לאחר אירועים פוסט-טראומה וכל השימושים הנלווים. חדרי רופאים וצוות, אחסנה ושירות.
- 8.10 אזור מלונאות ונופש - האזור מיועד לבתי מלון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
- 8.11 אזור שירותי תיירות - האזור מיועד להקמת מבנים ומתקנים למתן שירותים תיירותיים כגון: לשכת מידע, חדרים אור קוליים, תצוגת עבודות של אומנים ובעלי מקצוע מקומיים, הסעדה ומזנונים ושירותים נלווים, ללא אכסון תיירותי.
- 8.12 מתקנים הנדסיים - האזור נועד למתקני טיהור שפכים וכן מאגר קולחין לרבות מתקנים נלווים לצורך הפעלתו. תתאפשר נגישות למגרש 53 אשר נועד למשאבת סניקה קיימת, דרך אזור למבני משק.
1. שימושים מותרים בתחום מיתקן הטיפול יכללו: מאגרים, מתקני טיפול, מתקני שאיבה, מתקני עזר לטיפול בשפכים, מתקני חשמל ותקשורת, מבני עזר, דרכים וכו'.
  2. מתקני הטיהור המתוכננים הינם מסוג אקסטנסיבי, ומבוססים על מערך של אגני שקוע ואגני חמצון. תותר שדרוג של המיתקן למיתקן טיפול בשפכים אינטנסיבי. סילוק הקולחים יעשה בדרך של השקייה חקלאית של שטחי חוהובה השייכים לקיבוץ חצרים. השקיית הקולחים תעשה ממאגר ליטוש וויסות הקיים לפי לוח מים שהוגדר בתכנית התואם את צרכי החקלאים וכן מוודא ניצול ואגירה לאורך כל השנה כך שלא יהיו גלישות החוצה.

3. במיתקנים המתוכננים יש בוצה ראשונית שנאגרת באגן השיקוע ומיובשת למשך פרק זמן ארוך. לאחר הייבוש הבוצה המיוצבת היבשה תסולק לפי תקנות המשרד לאיכות הסביבה.
4. במט"ש יוקמו אגני שיקוע, ו/או ריאקטורים לטיפול אגני חימצון ומאגרים וכן חדר חשמל, משאבות ובקרה.
5. הבריכות והמיתקנים אטומים לדליפה לקרקע ע"י תרסיות ויריעות איטום. וכן באזור בעל רגישות הידרולוגית נמוכה ועל כן לא נדרש מערכות ניטור מיוחדות. במט"ש יטופלו שפכים באיכות סניטרית וכן רפת (אין מפעלי תעשייה מזהמים או תורמים שאינם כפי שצויינו לעיל) ועל כן לא צפויות איכויות חריגות של שפכים.
6. על הרגל החיצונית של הבריכות והמאגרים תהיה צמחייה מקומית לייצוב הסוללה להטמעה נופית כך שחזותן תתאים לנוף באזור.
7. התכנית תבוצע בשלבים לפי שלבי הפיתוח של האזור:  
שלב מיידית: הקמת המט"ש כך שיתאים עד לפיתוח עתידי לעוד 10 שנים  
שלב קיבולת: יבוצע עם תום 10 השנים הראשונות.

8.13 בית עלמין - אזור המיועד לקבורה ולמבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו של האזור, בהתאם להוראות תמ"א 19.

8.14.1 אזור "יער נטע אדם קיים" (יק 52)

ב"אזור יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22/ ובאזור "יער נטע אדם קיים", יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22/ לסוג יער זה ובהתאם לפירוט הבא:

1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
3. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם קרן קיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים. תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים, בתאום עם משרד הבריאות.
4. יותר פיתוח דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומרי הקרקע בדרכים אלה יהיו קרקע טבעית או מצעים.
5. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל. חומרי הגימור לשטחי חניה בחניונים יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכד'), באישור קק"ל בלבד.
6. ביער יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקרן קיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.
7. יותר שילוט לרבות שילוט הוקרה. השילוט יבוצע בחומרים מאושרים ע"י המתכנן ובאישור קק"ל.
8. תותר נטיעת עצים רחבי עלים ומחטניים וכן פעולות לשימור קרקע והכנת השטח לנטיעה, תיחום ידני ומכני.
9. תותר הקמת פסלים.

8.14.2 אזור פארק קיים (פק 47)

פארק פק 47 הנמצא בתחום המתקנים הנדסיים, ישאר ביעודו כיער על פי תמא 22, לרבות הוראות לסוג יער זה, עם אפשרות לגדרו כחלק ממתחם מתקן הנדסי על פי הנדרש.

8.15 דרכים - האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים סככות לתחנת הסעה. נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית.

התחברות דרך הראשית עם כביש 2357, תעשה בתאום עם מע"ץ.  
חיבור כביש מקומי מס' 3 לדרך מס' 2357 יבוטל בפועל לאחר סלילתו של כביש מס' 11.

8.15.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.

8.16 שביל להולכי רגל - אזור שנועד למעבר הולכי רגל, ובמידת הצורך לרכב חרום.

9. חניה:

א. החניה תהייה על פי תקן החניה התקף בעת מתן הוצאת היתר הבניה..

ב. באזור תעשייה ומלאכה זעירה תותר בנית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה, (שטחי שרות), וכמו כן תותר חניה בגג המבנה.

טבלת הנתויות ומגבלות בנייה : מצב קיים

אזור	% בנייה שטח עיקרי	% בנייה שטח שדות קומה	סה"כ % בנייה	קווי בניין		על פי המסומן בתשריט
				בין גמלוניים	המותרים בין מבנים	
1 - מגורים	35% לכל קומה	5% לכל קומה	120%	4	15	
2 - מבני צבור	35%	10%	105%	4	20	
3 - תעשייה	40%	20%	240%	6	20	
4 - מבני משק	30%	20%	150%	6	20	
5 - אזור ספורט	35%	20%	110%	10	20	

הערות	
1 - מגורים	מיקום, גודלם, יעודם של המבנים
2 - מבני ציבור	השוניים, כמסומן בתשריט, עפ"י התכולות והשימושים המפורטים
3 - תעשייה	בפרק ב' באישור הועדה המקומית,
4 - מבני משק	מתן היתרי בנייה שתוגש לאישור לועדה המקומית.
5 - אזור ספורט	



10. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בנייה - מעב מוצע

מס' קומות מירבי	מס' יחידים			תכנית	סה"כ (מ"ר/%)	למטרות שרות	מטרות עיקריות	מיקום	שטח מגרש מנימלי דונם	מס' מגרש	חילוף
	מס' יחידים	תדרים	אחוזי								
2	390		המרחק בין הבתים יהיה 15 מ' בין החזיתות, 6 מ' בין הגומלנים קוי בין כמסומן בתשריט (4)	259% משטח המגרש	190 מ"ר ליה"ד (1)	50 מ"ר /21	140 מ"ר	מעל הקרקע	10	1,2,3,4,5	מגורים
3			כמסומן בתשריט	459%	100%	10%	60%	מעל הקרקע	2	10	בנייני יעבור
+4 מרתף			כמסומן בתשריט	50%	65%	15%	50%	מתחת לקרקע	2	40	תעשייה
2			כמסומן בתשריט	40%	40%	15%	35%	מתחת לקרקע	10	20,21,22	ספורט
1			כמסומן בתשריט	650 מ"ר	650 מ"ר	---	650 מ"ר	מעל לקרקע	1	43	אזור מסחרי
1			כמסומן בתשריט	30%	1000 מ"ר (3)	100 מ"ר	900 מ"ר	מעל ומסחר	2	41,42,44,45	אזור לתעסוקה ומסחר
2			כמסומן בתשריט	45%	45%	5%	50%	מתחת לקרקע	5.0	46,47	אזור מוסדות בריאות
2			כמסומן בתשריט	35%	45%	10%	30%	מעל לקרקע	15,0	76,77,78	אזור מלונאות
2	עד 100 תדרים של 50 מ"ר		כמסומן בתשריט	30%	40%	10%	30%	מעל לקרקע	1	71,72,73,74,75	אזור שירותי תיירות
2			כמסומן בתשריט	40%	40%	---	300 מ"ר	מעל הקרקע	5	30,48,49,79	אזור מבני משק
1			כמסומן בתשריט	300 מ"ר	300 מ"ר	---	300 מ"ר	מתחת לקרקע	5	89,90,91,92,93,94,95,96,97,98	שפ"פ
1			כמסומן בתשריט	5%	5%	---	---	מתחת לקרקע	5	60	בית עלמין

הערות: (1) יח"ד עפ"י מנתמנים: 1=174 יח"ד, 2=60 יח"ד, 3=30 יח"ד, 4=55 יח"ד, 5=70 יח"ד.

(2) שטחי שירות למגורים כוללים מרחב מוגן, מחסן וקירוי חניה.

(3) שטחי המסחר הם כוללים לכל המאגשים.

(4) ל החריגה ההימנים החורגים מסוי בניי ישאר בתכנית. כל בנייה חדשה או תוספת יעשו על פי הוראות שנקבעו.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.1 חשמל:

מערכות מתח-גבוה ומתח-נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.  
תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.  
התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.  
תשתיות חשמל:  
הוראות בינוי ופיתוח:  
כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

11.2 תקשורת:

מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכייני הטל"כ באזור.

11.3 ניקוז:

מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור, הכל בתאום ובאישור רשות הניקוז.

11.4 ביוב:

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של קיבוץ חצרים.

11.5 מים:

אספקת המים תהיה ממערכת מרכזית של קבוץ חצרים.

11.6 אשפה:

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מתחם בנפרד לרבות גזם, ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. אשפה ביתית, עד לסילוקה תוחזק בכלי איגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים סבירים.

11.7 פסולת בנין ועפר:

תפונה לאתר מוסדר מאושר.

11.8 רעש מטוסים :

התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים בגין שדה צבאי חצרים.  
יבוצעו פעולות למיגון אקוסטי עפ"י הוראות תנא 2/4 א' (נתב"ג)

הנחיות למיגון אקוסטי (על פי ת.מ.א 2/4 א')  
דרישות ואמצעים להפחתת רעש מטוסים - הנחיות כלליות למתכנן

א. אמצעים להפחתת רעש מטוסים

הפחתת הרעש הדרושה ע"י צירוף מתאים של הגורמים הבאים :

1. תכנון מנח המבנים.
  2. תכנון אדריכלי ותיפקודי של המבנה.
  3. בחירה מתאימה של חומרי בנין.
  4. תכנון וביצוע קפדני של המבנה.
  5. ביצוע נכון של תהליך הבניה.
- כל זאת לפי עקרונות ידועים של תכנון אדריכלי ואקוסטי.

להלן הסבר לשימוש העיקרי בכל אחד מהאמצעים דלעיל :

(1) תכנון מנח המבנים

במתחם שבו קיימים יעודי קרקע שונים, בעלי רגישות שונה לרעש, יוקצו האזורים החשופים למפלסי הרעש הגבוהים יותר לשימושי הקרקע הרגישים פחות. לדוגמה, שטחי קניות ומסחר יוקצו לאזור המתחם החשוף לרעש גבוה יותר, ושטחי מגורים לאזורים החשופים לרעש נמוך יותר.

(2) תכנון אדריכלי ותיפקודי של המבנה עצמו

מומלץ, כי במבנה רגיש לרעש כמו מבנה מגורים או ביי"ס, יופנו הפתחים של החללים הרגישים (חדרי שינה ומגורים, חדרי כיתות) לכיוונים אחרים מכיוון מסלולי הטיסה של המטוסים. פתחי חללי השרות (מטבחים, חדרי שירות, מסדרונות, מחסנים וכו'), יופנו לכיוון מסלול הטיסה של המטוסים.

גודל הפתחים הפונים לכיוון מקור הרעש יוקטן למינימום ההכרחי, וייעשה שימוש בהצללות מסוגים שונים, בכדי להקטין את חדירת הרעש למבנה.

(3) בחירה מתאימה של חומרי בנין

מכיוון שהבידוד האקוסטי של קירות ומחיצות תלוי במסה, יש להקפיד על שימוש בעובי קירות וגגות, שישפקו את המסה המתאימה להנחתת הרעש הדרושה.

פתחים (חלונות ודלתות) הן נקודות התורפה העיקריות לחדירת רעש. מסיבה זו יש לבחור את החלונות והדלתות המתאימים להנחתת הרעש הצפויה. הבחירה חייבת להיות מאוזנת, מבחינה אקוסטית, עם הפחתת הרעש של הקיר או הגג, בכדי למנוע פרוצות אקוסטיות.

האיכות האקוסטית של חלונות ודלתות תלויה במסה ובפרטי האיטום ולכן בחירת הזיגוג המתאים, הפרופילים המתאימים ומנגנוני הסגירה והנעילה הם בעלי חשיבות עליונה.

(4) תכנון וביצוע קפדני של פרטי המבנה

גם התכנון הטוב ביותר יכשל אם לא תהיה הקפדה על הביצוע. משקופים חייבים להיות אטומים משני צידי הקיר בחומר אלסטי שאינו מתקשה. חדירות של תעלות וצנרת יהיו מתוכננות ומבוצעות כך, שלא יהיו פרוצות סביב החדירות.

(5) ביצוע נכון של הבניה

בעת הבניה יש להקפיד על איטום של הקירות והמחיצות ללא פרוצות הנסגרות, לאחר הבניה, בחמרים קלים כמו קרטון, עץ וכו'.  
רצוי לבצע את יציקות התקרות רק לאחר השלמת הקירות החיצוניים.

ב. **יישום התדריך**

הפחתות הרעש המצויינות בתדריך ישימות לכל החללים המשמשים למגורים ולפגישות אנשים, שלהם תקרה חיצונית או קיר חיצוני אחד או יותר, למעט חדרי-שירותים, חדרי מדרגות, מרפסות וחדרי כביסה. לצורך התכנון יש להניח, כי החדרים מרוהטים בהתאם לתכלית שימושם.

ג. **חישובי הפחתת רעש של קירות (לרבות גגות) מורכבים**

הפחתת הרעש של קירות חיצוניים הבנויים מחלקים בעלי הפחתת רעש אקוסטית שונה תחושב לפי הנוסחה הבאה:

$$It=I1-I0\log\{+1A2/A1[10\exp(I1-I2)10/1-1]\}$$

כאשר:

$I_t$  = הנחתת הרעש של קיר מורכב

$I_1$  = הנחתת הרעש של רכיב בעל הנחתת הרעש הגבוהה

$I_2$  = הנחתת הרעש של רכיב קיר

$A_1$  = השטח הכללי של החזית

$A_2$  = השטח של רכיב הקיר בעל הנחתת הרעש הנמוכה.

ד. **דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 70 ל- 75 LDN (35 עד 40 תח"ר) - להפחתת רעש**

של 35 דציבל (A).

א. **עמידה בדרישות**

תכנון העומד בדרישות הבאות ייחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחתת הרעש המזערית היא 35 דציבל (A).

ב. **כללי**

- 1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים ייאטמו בטיט או בטיח, או ייאטמו בחומר אטימה מיוחד.
- 2) במקומות שבהם חוזרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר ייאטם בטיט או בחומר אטימה מיוחד.
- 3) לא ייעשה שימוש ביחידות אורור או מיזוג אויר הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקיר או החלון.
- 4) יש להימנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה, המגורים והמטבח לכיוון ציר הטיסה.
- 5) בכל חדרי השינה תותקן תקרה אקוסטית או ייעשה שימוש בשטיח מקיר אל קיר.

ג. **קירות חיצוניים**

- 1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבל לפחות.
- 2) הקירות הבנויים יהיו בעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר לפחות, ומטוייחים משני הצדדים.
- 3) קירות קלים, כפולים, מעץ או מגבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות, ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן.  
העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוחות גבס בעלי עובי מינימלי של 25 מ"מ. חיבור לוחות הגבס הפנימיים לניצבי הקיר יהיה בעזרת תפסים קפיציים מיוחדים. משקל העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה לפחות 20 ק"ג למ"ר.  
הציפוי החיצוני יהיה אטום כולו.  
חומר בידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני לעלה הפנימי בכל שטח הקיר, בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

#### ד. חלונות

- 1) חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 33 דציבלים לפחות.
- 2) הזגוגיות, בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ. הרוח בין הזגוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.
- 3) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום המרווח בין הזגוגיות ומסגרת החלון, אלא בתושבות ניאופרן או חומר אלסטומרי רך.
- 4) זיגוג או חלונות שאינם נפתחים, יהיו אטומים לדליפת אויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה, או חומר אלסטומרי רך.
- 5) משקוף החלון יותקן בצורה אטומה לדליפות לקיר החיצוני עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צידי של המשקוף.
- 6) השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא ליעלה על 20% משטח הרצפה.

#### ה. דלתות

- 1) דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד לרעש של 34 דציבלים לפחות.
- 2) כל הדלתות החיצוניות תהיינה דלתות כפולות. דלתות בעלות צירים תהיינה מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים בעלי חלל ממולא בחומר בידוד, בעלות עובי 45 מ"מ לפחות, ותהיינה אטומות לכל היקפן בגומי רך. הדלת השניה תהיה מרוחקת מהדלת הראשונה מרחק של 100 מ"מ לפחות. אחת מהדלתות יכולה להיות דלת רגילה, עם איטום מסביב להיקפה.
- 3) הזיגוג של דלתות הזזה יהיה כפול, בעל מירווח של לפחות 100 מ"מ בין שכבות הזיגוג. כל מסגרת זזה תהיה אטומה באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר דרך החריצים. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה בעל עובי מינימלי של לפחות 5 מ"מ. שתי שכבות הזיגוג לא תהיינה שוות בעוביין.
- 4) הזגוגיות בדלתות תורכבנה בצורה אטומה, בעזרת חומר איטום שאינו מתקשה או חומר אלסטומרי רך.
- 5) משקופי הדלתות ייאתמו לקיר חיצוני כמפורט בסעיף 3 (5).

#### ו. גגות

- 1) מבנה הגג והתקרה, אם הם אחרים מאלו המתוארים להלן, יהיו בעלי אינדקס בידוד כולל לרעש של 45 דציבלים לפחות.
- 2) הגג ייבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- 3) חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

#### ז. אוורור

- 1) מערכת, או יחידה של אוורור מכאני, תותקן בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה להספקת אויר צח וסיחרור האוויר מבלי צורך לפתוח כל דלת, או פתחים אחרים לחוץ.
- 2) פתחי אוורור לעליית הגג יהיו במספר והגודל מינימליים.
- 3) במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאוורור עליית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (Ductliner) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- 4) כל תכלות האוורור המחברות את פנים חדרי המגורים והשינה לחוץ תהיינה בעלות אורך של 3 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.

12. הפקעות לצרכי צבור:

"שמקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית".

13. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:

- 14.1 את התכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
- 14.2 קביעת השלבים תהיה בסמכות הקבוץ ובשיתוף הועדה המקומית.
- 14.3 שלב ראשון יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי של התכנית.
- 14.4 יותר שימוש חקלאי לגידולי שדה בשטח אשר עדיין לא נבנה, ובלבד שלא יהווה מפגע לתושבים, ובמרחק 50 מ' מהבית הקיצוני הבנוי.

15. חתימות:

אברהם אידלשטיין  
אדריכל  
המתכנן  
מס' רשיון 37836

המגיש  
קבוץ הצללים

תאריך -----

בעל הקרקע -----

תני סלע  
ראש תחום תכנון

20/11/06