

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון הממוזנת
משרד הפנים-מוחזז דרום
0 - U.S. null
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/439/03/7

שם תוכנית: קבוץ שומריה

מחוז:
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 114391031 אישור תכנית מס' הועדה הממוזנת לתכנון ולבניה החליטה ליתן את התכנית ביום 8 אדר יוני 1965 אדר יוני 1965</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס'. כורסמה בילקוט הפרסומים מס'. חיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בשומריה חיים כיום מפוני מושב עצמונה ומקיימים ישוב קבוצי. בהתאם להנחיות תמ"א 35, מציעה התכנית ישוב בהיקף של 350 בתי אב. האוכלוסיה הקיימת מונה מעל 800 נפשות, מתוכם כ - 250 ילדים וכ - 100 בתי אב. מספר הנפשות הממוצע לבית אב 6.5.

התכנית מציעה 261 מגרשים חדשים, בנוסף על 89 המגרשים שמתוכננים בתכנית 7 / מק / 2045. בנוסף ליחידות דיור אלו, קיימות בישוב 35 יחידות קטנות (בשטח הקטן מ - 55 מ"ר) אשר אינן נכללות במניין יחידות הדיור עפ"י תמ"א 35. כמו כן התכנית מציעה אזור תעשייה קלה ומלאכה, הרחבת אזור החינוך והציבור, מתקנים הנדסיים, אזור לאירוח כפרי והסדרת מערך התנועה. התכנית מדייקת את גבולות יער יק 51, יער פק 53 ויער חש 39, כהגדרתם בתמ"א 22.

סקר ארכאולוגי אשר נערך בתחום התכנית לא מצא ממצאים ראויים לשימור, אך התכנית משלבת בור מים קיים ושרידי גת במסגרת פיתוח השכונת המגורים, עפ"י המלצת רשות העתיקות. עבודות העפר המתוכננות לצורך פתוח שכונות המגורים לא יצריכו הבאה של כמות עפר העולה על 30,000 קוב

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קבוץ שומריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1/439/03/7	מספר התוכנית	
1491.51		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
01/01/2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	189000
		קואורדינטה Y	593500
1.5.2	תיאור מקום	קבוץ שומריה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית בני שמעון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע
		יישוב	קבוץ שומריה 85336
		שכונה	ל.ר
		רחוב	ל.ר
		מספר בית	ל.ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3133	מוסדר	חלק מהגוש		8, 9, 10, 20, 22, 23, 24, 30, 32, 37, 38, 40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שקמים

1.6	יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
------------	--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
239/03/6 א' ✓	ביטול	תכנית זו גוברת		13.07.1989
7 / מק / 2045 ✓	ביטול	תכנית זו גוברת	5319	05.08.2004
305/02/7 ✓	שנוי	תכנית זו גוברת	4053	05.11.1992
תממ/4/14 ✓	פירוט	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר המחוזית		
תמ"א/35 ✓	פירוט	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר הארצית		
תמ"א/22 ✓	פירוט	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר הארצית		
ד 22/305/02/7 ✓	שנוי	תכנית זו משנה את השטחים הכלולים בתכנית ד 22/305/02/7	5840	18/8/2008
א 439/03/7 ✓	שנוי	תכנית זו גוברת ומשנה גבולות מגרשים ויעודים	5824	26/02/2008

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1: 2500/1: 1000	1	1		אדרי' יורם בר סיני		
הוראות התכנית	מחייב	ל.ר.	30			אדרי' יורם בר סיני		
נספח תנועה	מנחה	1: 2500		1		אינג' אירית יוגב		
נספח ביוב	מנחה	1: 2500		1		אינג' אמיר אבישי		
נספח ניקוז	מחייב	1: 2500		1		ד"ר נימרוד חלמיש		
נספח בינוי תנועה ותניה לתחנת תדלוק	מנחה	1: 500		1		אירית יוגב		
נספח הדרולוגי לתחנת תדלוק	מנחה	ל.ר.	10	ל.ר.		אינג' נמרוד חלמיש		
נספח פרוגראמי	מנחה	ל.ר.	34			מירה יהודאי		
נספח בינוי לבית קברות	מנחה	1: 250	1	1		אדרי' ישראל צוויק		
פרוגרמה לבית קברות	מנחה	ל.ר.	1	1		אדרי' יורם בר סיני		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית		1.8.1	
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון
מגיש התכנית ויוזם התכנית	משרד הבינוי והשיכון		
שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
		ת.ד. 2 באר שבע 84100	086263704
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0506218012	086264219			מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	בעלים
		089915811				מועצה אזורית בני שמעון	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חוכר
						יונטד ירמל אפל אינק, הסוכנות היהודית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yoram@abt.co.il	086891228	0505203593	086891234	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	מתכננים א.ב.	28766	003930997	יורם בר סיני	אדריכל	עורך ראשי
yariv@irig-geo.com	073-2692200		073-2692222	קבוץ החורשים			954	022827877	יריב כסיף	מודד	מודד
irit@yogeveng.co.il	089151560	0543040001	08-9716161	ת.ד. 1675 רעות			74172	016724593	אירית יונג	מהנדס תנועה	מהנדס תנועה
nimrodh@netvition.net.il	08-64603915	0523532782	08-6460914	הגורן 6 עומר 84964		אפיק הנדסה	05603989	05603989	אמיר אבישי	מהנדס	מהנדס תברואה
nimrodh@netvition.net.il	086460914	0523532782	08-6517487	הגורן 6 עומר 84964		אפיק הנדסה	05603989	05603989	ד"ר נימרוד חלמיש	מהנדס	מהנדס ניקוז והדרולוג

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית לתכנון ובניה שמעונים	הועדה המקומית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום	הועדה המחוזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת קבוץ שומריה ל - 350 יח"ד לרבות מגורים, שטחים פתוחים, מסחר ומבנים ומוסדות צבור, ספורט, אזור תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק, מבנים ומוסדות צבור לחינוך, אכסון מלונאי, שבילים ודרכים ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע
 - מ: שטח חקלאי, שטח לבנייני ציבור, אזור מבני צבור, אזור מלאכה, שטח מבני משק, אזור ספורט, שטח צבורי פתוח, מתקן טהור שפכים, דרכים, דרכים משולבות
 - ל: שטח חקלאי, מגורים, מגורים מיוחד, תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, אכסון מלונאי, קרקע חקלאית, קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, שטח צבורי פתוח, ספורט ונופש, תחנת תדלוק, יער, דרכים, דרכים משולבות, שבילים, חניון.
2. חלוקת שטח התכנית למגרשים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.
3. קביעת שלבי ביצוע והתניות לביצועם.
4. קביעת הוראות, בדבר התכליות, השימושים, בכל יעודי הקרקע.
5. קביעת זכויות, הוראות והנחיות בניה כגון: קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח הכולל תשתיות ושרותים.
8. דיוק שטחי יער עפ"י תמא 22 וקביעת הוראות מפורטות להם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1491.51

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		80,500	59,034	21,466	מ"ר	מגורים
		350	261	89	מס' יח"ד	
יחידות אשר גודלן עד מ- 55 מ"ר.		1,925	1,925	ל.ר	מ"ר	מגורים מיוחד
		35	35	ל.ר	מס' יח"ד	
		1,820	1,820	ל.ר	מ"ר	מסחר
		33,964	33,964	ל.ר	מ"ר	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
		39,267	39,267	ל.ר	מ"ר	מבנים ומוסדות צבור, מבנים ומוסדות צבור לתנוך
		120	120	ל.ר	חדרים	אכסון
		19,233	19,233	ל.ר	מ"ר	מלונאי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		350 – 85, 83 – 1	מגורים
		361, 360	מגורים מיוחד
		800, 801	מבני משק
		702, 700	מסחר ומבנים ומוסדות צבור
		701	מבנים ומוסדות ציבור
		715, 710, 711, 712	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		706, 705	אכסון מלונאי
		547, 548, 549, 697, 817, 819, 825-828	קרקע חקלאית
		, 456 – 453, 451 – 419, 417 – 412, 410 – 400 470, 461 – 459	שטח צבורי פתוח
		822, 821	יער נטע אדם קיים
		824, 823	יער פארק קיים
		820, 818, 816	יער
		, 592, 591, 586-588, 576, 575, 570-571, 561-564, 550 660, 610-615, 601-603, 598, 596	דרך מאושרת
		, 589, 577-584, 574, 572, 565-569, 551-560, 544, 521 616, 604, 599, 597, 593-595, 590	דרך מוצעת
		605-609	דרך משולבת
		500-520, 546, 545, 522-542	שביל
		620-640	חניון
		850	בית קברות
		811, 810	תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה
		750-759	מתקנים הנדסיים
		815	תחנת תדלוק לצריכה עצמית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
יעוד			
11.33	168,940	5.83	85,865
מגורים			
1.02	15,200	-	-
מגורים מיוחד			
6.51	97,040	2.92	43,000
אזור מלאכה			
7.50	11,800	12.10	178,500
מבני משק			
0.49	7,240	1.22	18,000
אזור מבני צבור			
4.00	59,620	2.07	30,580
מבנים ומוסדות צבור לחינוך			
2.34	34,970	-	-
אכסון מלונאי			
31.23	465,830	58.92	878,794
קרקע חקלאית			
8.26	123,250	6.62	97,500
שטח ציבורי פתוח			
-	-	0.13	1,920
ספורט ונופש			
יער			
7.63	113,780	-	-
יער נטע אדם קיים			
0.99	14,680	-	-
יער פארק מוצע			
0.59	8,890	-	-
דרך מאושרת			
4.40	65,610	9.60	140,310
דרך מוצעת			
7.23	107,820	0.13	1,970
דרך מושלבת			
0.20	3,000	0.41	6,080
שביל			
2.41	35,880	-	-
חניון			
1.05	15,650	-	-
בית עלמין			
0.32	4,710	0.33	5,000
מתקן טיהור שפכים			
0.62	9,230	0.27	4,000
מתקן דלק לצריכה עצמית			
0.14	2,050	-	-
תחנת דלק לצריכה עצמית			
1.76	26,320	-	-
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			



יעודי קרקע ושימושים

4

מגורים:	4.1
שימושים	4.1.1
א. יחידת דיור אחת בכל תא שטח.	
ב. כחלק מכל יחידת דיור, יותר שימוש נוסף אחד בלבד לתעסוקה שאינה יוצרת מטרד לסביבת המגורים, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.	
ג. תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, אחד לכל תא שטח, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר למבנה. שטחם של מבנים אלה כלול בשטחי השירות המותרים לתא השטח. המחסן ימוקם בפינה האחורית המשותפת לשני מגרשים. במגרש קיצוני ימוקם המחסן בפינה הרחוקה מהתחום הצבורי הגובל.	
ד. בתאי שטח 1-83, 332-350, 194-213, 283-296 יבנו שתי חניות בכל תא שטח. קרוי החניות יכלל במסגרת שטחי השירות המותרים ויכלל במסגרת הבקשה להיתר בניה.	
ה. בשאר תאי השטח החניות יהיו בריכוזים שכונתיים. עבודות ניקוז השטח ופתוח המאפשר השהיית מי נגר לצורך חלחולם.	
הוראות	4.1.2
א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).	
ב. היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה אשר יבוצעו בד בבד עם התקדמות הבניה.	
ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתושלם הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.	
ד. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא בגבולות המגרשים, למעט קירות תמך ומעקות בטיחות.	
ה. במגרשים מס. 194 – 213 ו 283 – 296, חזית קדמית תחשב החזית הנשענת על שביל הולכי הרגל וחזית אחורית מדרג מס. 15.	
ו. יותר קו בנין צדי 0 מ' בין שני מגרשי מגורים, בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני המגרשים, ובהסכמת בעלי הזכות בקרקע. במקרה זה לא תותר התקנת פתחים בקיר המשותף.	
ז. היתר בניה הכולל תעסוקה כאמור לעיל, יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית כי התעסוקה המוצעת אינה יוצרת מטרד לסביבת המגורים לרבות רעש חריג, תנועת רכב מוגברת וכדו'.	
ח. יינתן פתרון הסתרה למתקנים לתליית כביסה באופן שלא יראו משטחים ציבוריים.	
ט. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינון ויוסתרו משטחים ציבוריים.	
י. בניית מצללות תותר עד חריגה של 40% מקווי הבניין ובלבד שהן עשויות מחומרים קלים כגון עץ מתכת או פלסטיק. החלקים האטומים של משטחי ההצללה יחולקו באופן שווה ולא יכסו מעבר ל 40% משטח המצללה.	
יא. פתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חילחול לתת הקרקע. שטח זה ינקז אליו את מרבית מי הנגר של אותו מגרש.	

אזור מגורים מיוחד:	4.2
שימושים	4.2.1
א. עבור יחידות "דיור זמני" קיימות שגודלם שאינו עולה על 55 מ"ר. הדיור יהיה לתקופת זמן מוגבלת וינהל ע"י האגודה השתופית.	
ב. לא תותר חלוקת משנה של תאי השטח ביעוד זה.	
ג. יחידות דיור אלו אינן נכללות במניין יחידות הדיור של כלל הישוב, כפי שמוגדר בתמ"א 35.	
ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
הוראות	4.2.2
א. לא תותר חלוקה של תאי שטח.	

תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה:	4.3
שימושים	4.3.1
א. מבני שירות, קירור, מיון ואריזה למשק החקלאי ומבני עזר לנייל.	
ב. מבנים לשימושי תעשייה קלה, מלאכה, מחסנים, משרדים, סדנאות אמנות, חנויות המפעל שגודלן לא יעלה על 120 מ"ר, מוסכים, סככות לרכב.	

ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, סככות צל, מצללות.
ה.	לא יותרו תכליות או מפעלים העושים שימוש או מאחסנים 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. באיזור זה יאסר הפעלת קידור באמצעות אמוניה או אחסנת דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. כמו כן תאסר הקמת מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/ או רעילה.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת.
ז.	התקנת מתקנים לאגירת אנרגיה מתחדשת ואנרגיה נקיה כגון: קולטים סולאריים, קולטים על גגות או יצור חשמל מרוח.
ח.	מקלטים ומתקנים לצורכי ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.
ט.	מתקנים לצורכי עירוב שבת.
י.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.3.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף והנחיות של אדריכל נוף.
ב.	היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה אשר יבוצעו בד בבד עם התקדמות הבניה.
ג.	היתרי בניה יוצאו לאחר שתושלם הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.
ד.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.
ה.	היתרי בניה יותנו באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי
ו.	בתא שטח מס. 810 תהיה עדיפות לבניית מבני משק לבעלי חיים על פני מבנים לתעשייה ומלאכה. מבני המשק יבנו עפ"י הדרישות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. תכנית הבינוי למתחם תתואם עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4.4	מבני משק:
4.4.1	שימושים
א.	מבני משק חקלאי לבעלי חיים, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, מבני שירות ומחסנים המשרתים את משק בעלי החיים. סככות לכלים חקלאיים ובתי מלאכה המשרתים את היצור החקלאי מבנים לגידול צמחים לרבות חממות ובתי רשת.
ב.	התקנת מתקנים לאגירת אנרגיה מתחדשת כגון: קולטים סולאריים על גגות או יצור חשמל מרוח
ג.	עבודות ניקוז השטח, רחבות, שבילים, חניה, דרכי שירות.
ד.	גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, משאבות מים וביוב וכו' וכו',
ז.	יאסר אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים ועפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור).
4.4.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח הכוללת שיקום ועיצוב נוף. תכנית זו תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתא השטח בשלמותו או לחלקים ממנו. היתרי הבניה יתיחסו בין היתר למניעת מפגעים סביבתיים, השתלבות המבנים בסביבה וצמצום הפגיעה הנופית.
ב.	היתרי בניה יוצאו לאחר התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג.	מבני המשק יבנו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. תכנית הבינוי למתחם תתואם עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם המשרד להגנת הסביבה.
ד.	תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה אישור נציבות המים לתכנון מפורט למניעת גלישת תשטיפים אל נחל יבל, אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה, או מי שהוסמך על ידם.
ה.	תנאי למתן היתר לעבודות עפר למבני משק לצורך הקמת לולים, יהיה הכנת דו"ח לפיזור ריחות אשר יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, אשר מטרתו להעריך את

	הפוטנציאל לגרימת מפגעי ריחות מגידול העופות. כל זאת ע"מ לגבש המלצות לנקיטת אמצעים במידת הצורך.
ו.	תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית פתוח והנחיות לשיקום והשתלבות בסביבה אשר יעשה ע"י אדריכל נוף.
ז.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ח.	לא יותר לאחסן כמות דלק (או שווה ערך לדלק, למעט גז) העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.

4.5	מבנים ומוסדות צבור:
4.5.1	שימושים
א.	מבנים לחינוך, לשירותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון.
ב.	מבנים לקליטת מטיילים ומבקרים, הצגת ממצאים ארכיאולוגיים, הדרכה וכיו"ב לרבות שירותים, מזנון וכיו"ב.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.5.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף.
ב.	היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה אשר יבוצעו בד בבד עם התקדמות הבניה.
ג.	היתרי בניה יוצאו לאתר שתושלם הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.

4.6	מסחר ומבנים ומוסדות צבור:
4.6.1	שימושים
א.	הקמת מבנים לצורכי ציבור לרבות מבנים לשירותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון, מסחר לצרכי הישוב, גן פתוח לאירועים לצרכי תושבי הקבוץ.
ב.	מבנים לקליטת מטיילים ומבקרים, הצגת ממצאים ארכיאולוגיים, הדרכה וכיו"ב לרבות שירותים, מזנון וכיו"ב.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות ומתקני משחק.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.6.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף.
ב.	היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה אשר יבוצעו בד בבד עם התקדמות הבניה.
ג.	היתרי בניה יוצאו לאחר שתושלם הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.

4.7	מבנים ומוסדות צבור לחנוך:
4.7.1	שימושים
א.	הקמת מבנים לצורכי מוסדות ציבור לחינוך, לרבות מבנים לחינוך, מגורי תלמידים, לשירותי דת וקהילה, כיתות לימוד, אולמות הרצאה, בתי כנסת, חדרי אוכל, מטבחים, מבני ומתקני ספורט כגון אולמות ספורט, בריכת שחייה, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון.
ב.	מבנים לקליטת מטיילים ומבקרים, הצגת ממצאים ארכיאולוגיים, הדרכה וכיו"ב לרבות שירותים, מזנון וכיו"ב.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, חניה לרכב תפעולי, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.7.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף.
ב.	היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה אשר יבוצעו בד בבד עם התקדמות הבניה.
ג.	היתרי בניה יוצאו לאחר שתושלם הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.

4.8	אכסון מלונאי:
4.8.1	שימושים
א.	הקמת כפר נופש בהיקף של עד 120 חדרי אירוח וכן שירותים ומתקנים הנדרשים לפעילות הקשורה במישרין לאיכסון המלונאי, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.8.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף והנחיות לשיקום ושילוב בסיבבה אשר יעשו ע"י אדריכל נוף.
ב.	היתרי הבניה יהיו באישור משרד התיירות ותיבנה בהתאם להנחיות המשרד התקפות בעת מתן היתרי הבניה.

4.9	קרקע חקלאית:
4.9.1	שימושים
א.	גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, סככות אריזה.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ג.	מתקנים לצורכי ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.
4.9.2	הוראות

א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית לתא השטח בשלמותו או לחלקים ממנו. תכנית הבינוי תעשה עפ"י הנחיות משרד החקלאות לעניין מרחקים בין מבנים.
ב.	שימוש במבנים חקלאיים למטרות שאינן חקלאיות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, יהווה סטייה ניכרת על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ג.	בתאי שטח מס. 819, 826, 827, 828, 817, 697, לא תותר כל בניה של מבנים.

4.10	שטח ציבורי פתוח:
4.10.1	שימושים
א.	עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות צל, מצללות, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, מגרשי משחקים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ב.	גני עתיקות לרבות שימור, שיקום ושיחזור ממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות. במגרש 431 קיימים שרידים ארכאולוגים (בור ושרידי גת) אשר יש לשמרם ולשלבם בפיתוח הנופי.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	מתקנים לצורכי ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.
ו.	מתקנים לצורכי עירוב שבת.
ז.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.10.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או לחלקים ממנו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף.
ב.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.

4.11	דרכים:
4.11.1	שימושים
א.	כבישי אספלט, שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.
ב.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	מתקנים לצורכי עירוב שבת.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ו.	דרך מס. 358 תהיה בהתאם לתכנית תקפה מס. 22/205/02/7. רוחב הדרך וקווי הבניין יהיו כמוסמן בתשריט. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קוי הבנין.
4.11.2	הוראות
א.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.

4.12	דרך משולבת:
4.12.1	שימושים
א.	דרך משולבת, רחבות מרוצפות להולכי רגל ולרכב, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.
ב.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	מתקנים לצורכי עירוב שבת.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.12.2	הוראות

א.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
א.	שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים, כניסת רכב לפריקה וטעינה ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומעבר תשתיות צבוריות.
ב.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם ומתקנים לצורכי עירוב שבת.

4.14	חניון:
4.14.1	שימושים
א.	חניה מרוצפת או סלולה באספלט, עבור מבני צבור וחניה מרוכזת לאזורי מגורים.
ב.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מצללות, סככות צל, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.14.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף.

4.15	בית קברות:
4.15.1	שימושים
א.	קברים, סככת הספדים, שירותים, מחסן גינון.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי מים, חשמל, תקשורת וביוב ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	מערכות הניקוז העיליות והתת קרקעיות, יובטח כי כל עודפי המים יופנו אל מערכת הניקוז האזורית וכן יבטיחו מניעת זיהום מי התהום.
4.15.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף.
ב.	המרחק המינימאלי בין בית הקברות לשימושי היער לסוגיו השונים, הסמוכים לבית העלמין יהיו 5 מ', כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה. המרחק המינימאלי למגורים יהיה 500 מ'.

4.16	מתקנים הנדסיים:
4.16.1	שימושים
א.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירה זמנית של אשפה, גזם ופסולת בניין.
ב.	מגרש מס. 750 ישמש למתקן הנדסי למטרת אגירה ואספקת מים לכל מרכיביו, למתקני עזר המשרתים מטרה זו (משאבות, גידור וכד'). מגרש מס. 751, 753-758 ישמשו לתחנות השנאה. מגרש מס. 756, 757 ישמשו לתחנות סניקה לביוב. מגרש מס. 752 ישמש לתחנת מעבר לפסולת יבשה, אזור התארגנות לבניה ומחנה קבלן. מגרש מס. 759 ישמש למקום גנראטור ליצור חשמל לצרכי הישוב.
ג.	תחנת המעבר לפסולת יבשה תיבנה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת)

	התשנ"ח-1998. תעשה הפרדה בין פסולת בניין וחומר יבש לבין גזם. התחנה לא תשמש לפסולת ביתית רטובה. במסגרת תכנית בינוי יוקצה מקום נפרד לעירומי עפר אשר נחשף במסגרת עבודות בניה.
7.	במגרש מס. 750 (בריכת מים) יותר להתקין מתקני אגירת מים, יחידות שאיבה, מתקני עזר הנדרשים לתפעול המתקן, מתקני בטיחות וביטחון מים, מתקני פיקוד ובקרה, מדידה ניטור וטיפול במים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. מיגון - המתחם יגודר בגדר כפולה ע"פ הנחיות הבטיחות וביטחון מים, לא יותר ממתקנים העלולים לגרום מטרדי רעש (למעט גנרטור מושתק לשעת חרום). לא יותר להקים מתקנים הכוללים אכסון של דלקים או כימיקלים למעט מיכל אחסון היפוכלורייט בנפח מקסימלי של עד 2 מ"ק.
ה.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ו.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, עבודות גינון ונטיעות.
ז.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.16.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התכנית תכלול תכנית פתוח, שיקום ועיצוב נוף אשר תוכן ע"י מתכנן נוף ותתיחס גם להשתלבות המבנה בסביבה.
ב.	תחנת המעבר לפסולת בתא שטח מס. 752 תוקף בסוללת עפר וגדר רשת. יש לוודא כי לא ישטפו מי נגר מאתר התחנה לאפיק נחל יבל.
ג.	תנאי למתן היתרים במגרש 750 (בריכת מקורות) יהיה הכנת מסמך סביבתי נופי וקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה

4.17	יער נטע אדם קיים
4.17.1	שימושים
א.	ייעור ופעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער בהתאם לסיווג היער על פי תמ"א/22.
ב.	פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע בהתאם לסיווג היער על פי תמ"א/22.
ג.	שימור, שיקום ושיחזור ממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות. שיקום של קירות גנניים ("טראסות") מאבן מקומית בלבד.
ד.	עבודות ייעור וטיפוח, לפי סוג היער, בתיאום 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" ועבודות הקשורות ברעה.
ה.	דרכי גישה לרכב ושטחי חניה.
ו.	פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.
4.17.2	הוראות
א.	נטיעות תוך שמירת מאפייני טבע ונוף קיימים, הקמה ושיקום של טראסות מאבן מקומית בלבד ומשוכות צברים באישור קק"ל.
ב.	ביצוע פסי הפרדה, מתקני עירוב שבת, מתקנים ודרכים לצורכי ביטחון יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף ותאושר ע"י קק"ל.
ג.	יותר נטיעות במיני ארץ ישראל בלבד ובאישור הקק"ל.
ד.	פיתוח חניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.
ה.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.
ו.	דרכי גישה יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיה קרקע טבעית או מצעים. הגדרת אזורי החניה תיעשה בחומרים טבעיים (אבן, בולי עץ וכדו').
ז.	תשתיות גדר המערכת במערב הישוב (תא שטח 820) לא יפגעו ביער הקיים.
ח.	בטרם בצוע גדר המערכת והדרך ההיקפית יתואם התוואי עם הקק"ל.

4.18	יער פארק קיים
4.18.1	שימושים
א.	ייעור ופעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער בהתאם לסיווג היער על פי תמ"א/22.
ב.	פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע בהתאם לסיווג היער על פי

תמ"א/22.	
ג.	שימור, שיקום ושיחזור ממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות. שיקום של קירות גנניים ("טראסות") מאבן מקומית בלבד.
ד.	עבודות ייעור וטיפוח, לפי סוג היער, בתיאום 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" ועבודות הקשורות ברעיה.
ה.	דרכי גישה לרכב ושטחי חניה.
ו.	פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.
4.18.2	הוראות
א.	נטיעות תוך שמירת מאפייני טבע ונוף קיימים, הקמה ושיקום של טראסות מאבן מקומית בלבד ומשוכות צברים באישור קק"ל.
ב.	ביצוע פסי הפרדה, מתקני עירוב שבת, מתקנים ודרכים לצורכי ביטחון יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף ותאושר ע"י קק"ל.
ג.	יותר נטיעות במיני ארץ ישראל בלבד ובאישור הקק"ל.
ד.	פיתוח חניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.
ה.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.
ו.	דרכי גישה יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיה קרקע טבעית או מצעים.

4.19	יער
4.19.1	שימושים
א.	ייעור ופעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער
ב.	שימור, שיקום ושיחזור ממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות. שיקום של קירות גנניים ("טראסות") מאבן מקומית בלבד.
ג.	עבודות ייעור וטיפוח, לפי סוג היער, בתיאום 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" ועבודות הקשורות ברעיה.
ד.	חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, שירותים, תחנות מידע ומרכזי מבקרים, אתרי הוקרה, עבודות פיסול ושילוט.
ה.	דרכי גישה לרכב ושטחי חניה.
ו.	פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.
ז.	בתא שטח מס. 816 הנמצא באפיק נחל יבל לא יותרו השימושים הבאים: גידולים חקלאיים, גינון, מתקני משחק וגידור, מגרשי חניה.
4.19.2	הוראות
א.	נטיעות תוך שמירת מאפייני טבע ונוף קיימים, הקמה ושיקום של טראסות מאבן מקומית בלבד ומשוכות צברים באישור קק"ל.
ב.	ביצוע פסי הפרדה, מתקני עירוב שבת, מתקנים ודרכים לצורכי ביטחון יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף ותאושר ע"י קק"ל.
ג.	יותר נטיעות במיני ארץ ישראל בלבד ובאישור הקק"ל.
ד.	פיתוח חניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.
ה.	כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות.
ו.	דרכי גישה יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'. חומר הדרכים והחניה יהיה קרקע טבעית או מצעים. הגדרת אזורי החניה תיעשה בחומרים טבעיים (אבן, בולי עץ וכדו').
ז.	תשתיות גדר המערכת במערב הישוב לא יפגעו ביער הקיים.
ח.	בניית גדר בתחום רצועת נחל יבל תותנה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ולפי הוראות פקוד העורף.

4.20	תחנת תדלוק לצריכה עצמית:
4.20.1	שימושים
א.	הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית עפ"י הגדרתה בתמ"א 4/18
ב.	התחנה תשרת את כלי הרכב הקשורים ביצור החקלאי של הישוב. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתנת התדלוק דלק לציבור.

	לא יותר להקים בתחנה מבנה כל שהוא למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
ג.	משאבות תדלוק, סככה לאזור התחנה, עמדת מילוי אוויר, ברז מים.
ד.	כבישים, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל.
ה.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, עבודות גינון ונטיעות.
ו.	עבודות ניקוז השטח.
4.20.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו.
ב.	פיתוח שטח יעשה ע"פ הדרישות של המשרד להגנת הסביבה כפי שיעודכנו בעת הגשת היתר הבניה. הפתוח ייעשה באופן שימנע זרימת מי נגר עילי מזוהם אל מחוץ לגבולות התחנה. התשטיפים המעורבים בשמנים ודלקים יוזרמו לבור מפריד שומן. תעשה הפרדה בין מי נגר מהסביבה הקרובה לבין מי נגר מאזור התחנה.
ג.	היתר בניה לתחנת תדלוק לצריכה עצמית, יינתן בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, משרד הבריאות, חברת מקורות, רשות המים, בכפוף להוראות ת.מ.א 4/18.
ד.	ניקוז - אזור התחנה יוקף בתעלות הנקוז. ספיקת התכן בתעלות תחושב לפי הסתברות של 1-2% (אחת ל 50 עד 100 שנה) ע"מ להבטיח שלא תהיה זרימה של דלקים ושמנים לאפיק נחל יבל.
ה.	כל משטחי התפעול יהיו אטומים ע"מ למנוע חלחול דלקים למי התהום.
ו.	מי הגשם מהגגות יופרדו ממשטחי התפעול ע"מ למנוע הצפה וגלישה לסביבה.
ז.	יותקנו אמצעי נטור למיכלי הדלק התת-קרקעיים אשר יתריעו על דליפות לתת הקרקע.
ח.	בניית תחנת התדלוק תעשה עפ"י דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 ועפ"י התקנות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.
ט.	התחנה תבנה עפ"י ההנחיות המעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
י.	התחנה תבנה כך שתמנע זרימת מי נגר לכוון קידוח צקלג 3 הנמצא דרומית מערבית לתחנה ולכיוון ערוץ נחל יבל.

	נחל	4.21
	שימושים	4.21.1
א.	ערוץ נחל עפ"י הגדרתו בתמ"א 3/ב/34 הכולל תוואי ניקוז ורצועת השפעה כמסומן בתשריט.	
	הוראות	4.21.2
א.	בתחום רצועת ההשפעה תאסר כל בניה ופעילות אשר עלולה לפגוע בתפקודו ההדרולוגי של העורק ובמרקם האקולוגי.	
ב.	יותר פעולות אשר מטרתן לשמר את תפקודו התקין של עורק הניקוז, בכלל זה עבודות ייצוב העורק וגדותיו, פתוח נופי ויעור וכל פעילות המותרת בת.מ.א 3/ב/34.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (מסר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית מקיטמית (מ"ר אלא אחרת)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (סה"כ שטחי בניה)		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר אלא אחרת)		שטחי בניה (מ"ר אלא אחרת)	שטחי בניה (מ"ר אלא אחרת)	מטח לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי (4)	צדדי-ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שדות	עיקרי שדות	שדות	עיקרי שדות										
(6)	(6)	(6)	(2)	2	7.5 לנג שטוח או 8.5 לנג רעפים	2	1 לטא שטח	280 (9)	ל.ר.	280 (1)	(2)	(2)	50 (1)	230	כמוצין בטבלת מגרשים	1-350	מגורים						
(6)	(6)	(6)	(2)	2	7.5 לנג שטוח או 8.5 לנג רעפים		27	1,485 (1)	ל.ר.	1,485	ל.ר.	ל.ר.	-	1,485 (7)	לא תותר חלוקה	360	מגורים מיוחד						
(6)	(6)	(6)	(2)	2	7.5 לנג שטוח או 8.5 לנג רעפים		8	440 (1)	ל.ר.	440	ל.ר.	ל.ר.	-	440 (7)	לא תותר חלוקה	361	מבני משק						
(6)	(6)	(6)	ל.ר.	ל.ר.	5.8	ל.ר.	ל.ר.	60%	60%	60%	ל.ר.	ל.ר.	10%	50%	500 (מזערי)	801,800	מבנים ומסודות צבור						
(6)	(6)	(6)	(2)	2	10	ל.ר.	ל.ר.	50%	50%	50%	(2)	(2)	10%	40%	500 (מזערי)	701	מבנים ומסודות צבור						
(6)	(6)	(6)	(6)	2	10	ל.ר.	ל.ר.	2,020	22.6%	1,170	(2)	(2)	50	1,120	500 (מזערי)	700	מסחר ומסודות צבור						
(6)	(6)	(6)	(2)	2	10	ל.ר.	ל.ר.	850	20.6%	850	(2)	(2)	50	800	500 (מזערי)	702	מסחר ומסודות צבור						
(6)	(6)	(6)	ל.ר.	ל.ר.	10	ל.ר.	ל.ר.	3,580	70%	750	(2)	(2)	50	700	500 (מזערי)		מסחר ומסודות צבור						
(6)	(6)	(6)	(2)	2	10	ל.ר.	ל.ר.	70%	70%	2,830	(2)	(2)	50	2,780	500 (מזערי)		מסחר ומסודות צבור						
(6)	(6)	(6)	(2)	2	10	ל.ר.	ל.ר.	70%	70%	70%	(2)	(2)	15%	55%	500 (מזערי)	715,710-712	מבנים ומסודות צבור לחינוך						
(6)	(6)	(6)	2	3	12	ל.ר.	120 חדרים	70%	70%	70%	(2)	(2)	15%	55%	2000 (מזערי)	706,705	אכסון מלונאי						
(6)	(6)	(6)	ל.ר.	ל.ר.	7	ל.ר.	ל.ר.	70%	70%	70%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	70%	5000 (מזערי)	697,549 - 547 - 825,819, 817 828	קרקע חקלאית						

אחורי	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית מקיטמלית (מ"ר אלא אחרת)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר אלא אם צוין אחרת)				מס' תא שטח	יגוד		
	ציד-ימני (4)	ציד-שמאלי (4)	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה	שירות	עיקרי			מתחת לקובעת	שירות
2	2	2	2	(2)	1	4	ל.ר.	50	ל.ר.	50	ל.ר.	(2)	ל.ר.	50	100 (מזערי)	412,410 - 456,451 - 470,461 - 459	שטח ציבורי פתוח (6)
5	5	5	5	ל.ר.	1	5	ל.ר.	150	ל.ר.	150	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	150	ל.ר.	850	בית קברות
(6)	(6)	(6)	(6)	ל.ר.	2	15	ל.ר.	45%	ל.ר.	45%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	35%	1000 (מזערי)	811,810	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
(6)	(6)	(6)	(6)	(2)	1	4	ל.ר.	50	ל.ר.	50	ל.ר.	(2)	ל.ר.	50	לא תותר חלוקה	759 - 751	מתקנים הנדסיים
(6)	(6)	(6)	(6)	(2)	1	ת.שאיבה - 4 בריכה - 8	ל.ר.	300	ל.ר.	3	ל.ר.	(2)	ל.ר.	300	לא תותר חלוקה	750	
(6)	(6)	(6)	(6)	ל.ר.	1	6	ל.ר.	150	ל.ר.	150	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	150 (8)	לא תותר חלוקה	815	תחנת תדלוק לצריכה עצמית

הערות:

- שטחי שירות כוללים גם : מחסנים בשטח עד 12 מ"ר, מרחב מוגן עד 12 מ"ר, חניות מקורות עד 25 מ"ר.
- תותר העברת שטחי בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת". בנייה מתחת לכניסה קובעת איננה מבטלת אפשרות של בניית שתי קומות מעל הקרקע.
- מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים. כל בניה חדשה ותוספות בניה יעמדו בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- יותר קו בנין צד 0 (אפס) מ' בין שני מגרשי מגורים בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני המגרשים.
- זכויות הבניה הן לכל תא שטח.
- קו הבניין יקבע לפי המסומן בתשריט.
- שטח יחידת המגורים בעוד "מגורים מיוחד" לא יעלה על 55 מ"ר.
- זכויות הבניה מיועדות עבור גגון סככת התדלוק.
- התכנית היא בהתאם לקווי הבניין ולגודל מגרש כמצוין בטבלת המגרשים.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 בכל אזורי התכנית יינתנו היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה למתקן אכסון מלונאי יהיה אישור משרד התיירות על עמידה בתקנים הפיזיים.
- 6.1.3 מבני מגורים, מבני צבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה.
- 6.1.4 תנאי להיתר בניה יהיה פתוח התשתיות בד בבד עם פתוח הישוב, לרבות מבני צבור ושטחים פתוחים.
- 6.1.5 תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר עצים בוגרים עפ"י הנחיות תקון 89 לחוק. הסקר יפרט עצים בוגרים לשימור (מעל 2 מטר גובה וגזע בעובי 10 ס"מ בגובה 130 ס"מ מפני הקרקע), לעקירה או להעברה ויאושר ע"י פקיד היערות.
- 6.1.6 תנאי להיתר בניה יהיה הקמת מערכת הביוב בד בבד עם פתוח והרחבת המבנים ביעודי הקרקע השונים.
- 6.1.7 עבודות עפר והטמנת תשתיות יבוצעו בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה למבנים יהיה אישור היתר בניה לתחנת המעבר לפסולת, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. תנאי ראשון להיתר למבנים, יהיה הקמתה והפעלתה של תחנת המעבר.

6.2. בינוי ופיתוח

- 6.2.1 תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
- 6.2.2 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת, התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.
- 6.2.3 באזורי המגורים תהיה תכנית הבינוי והפיתוח למתחם מגורים לאורך רחוב שלם לפחות ובהתאמה לשלבי הביצוע.
- 6.2.4 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
- 6.2.5 התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (±000) בהתאמה לגובה הדרך בתזית המגרש.
- 6.2.6 לפני תחילת עבודות חפירה/חציבה ומילוי יבוצעו בשטח המיועד הפעולות הבאות:
א. ניקוי וסילוק פסולת.
ב. טיפול בעתיקות לפי הנחיות רשות העתיקות.
ג. חישוב שכבת הקרקע העליונה לעומק 30 ס"מ ואיסוף החמר (כולל בצלים ופקעות של צמחי בר) לצורך פיזור על פני שטחים מופרים כולל אבנים וסלעים הפזורים בשטח.
ד. עריכת סקר מפורט לאפיון צמחיה המיועדת לשימור, מתוך כוונה למנוע פגיעה בצומח. הכל יעשה עפ"י הנחיות אדריכל נוף ובתיאום רשות הטבע והגנים.
- 6.2.7 פני שטח מופרים ותעלות יחופו בחומר מעבודות החישוב בשילוב אבנים וסלעים שנאספו במקום.
- 6.2.8 במדרונות שיווצרו באזורי חפירה או מילוי תבוצע נטיעת עצים ושיחים מקומיים לפי הנחיות אדריכל נוף.
- 6.2.9 יינטעו צמחים חסכוניים במים המשתלבים במגוון המינים המקומי.
- 6.2.10 הפרשי גובה שידרשו תמיכת הקרקע הטבעית ייבנו באבן לקט מקומית ובשיטת "בניה יבשה".
- 6.2.11 אתרי התארגנות לביצוע עבודות הפתוח והבינוי יאושרו ע"י הוועדה המקומית. ככל הניתן לא יחרגו מתחום התכנית וימוקמו באתרים המיועדים לבינוי, ללא פגיעה באתרים שאינם מיועדים לפיתוח בכל שלב, לפי שלבי הביצוע של התכנית. בשום מקרה לא ימוקמו שטחי התארגנות ובשטחי יערות. שטח ההתארגנות ו מיקום זמני של ערומי עפר יסומנו במסמכי הבקשה להיתר הבניה.
- 6.2.12 לפני תחילת עבודות העפר תוגש תכנית עבודות עפר לאישור הוועדה המקומית ובתאום עם רשות הטבע והגנים. התכנית תכלול פירוט של השלבויות בביצוע, אתרים זמניים לעירום עפר, טיפול בעודפי עפר ונקיטת אמצעים למניעת מפגעי אבק, לרבות הרטבת צירי תנועת רכב וקרוי מתחם עבודות יוצרות אבק.
- 6.2.13 לפני תחילת ביצוע עבודות עפר יבוצע גידור זמני סביב אתרי העבודה, על מנת להימנע מפיגעה בערכי טבע ונוף מחוץ לאזור המיועד לפתוח. הגידור יעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- 6.2.14 לא תותר השארת שטחים לא משוקמים במתחם מגורים מפותח, בכלל זה מדרונות הפונים אל דרך צבורית או שצ"פ.
- 6.2.15 סלע מקומי שיחצב במסגרת עבודות העפר, ייגרס או יישמש למילוי או לבניית קירות תמך.

6.3 איחוד חלוקה ורישום

- 6.3.1 חלוקה ורישום ייעשו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.3.2 בכל ייעודי הקרקע תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות הוועדה המקומית, אלא אם צוין אחרת הוראות התכנית.

6.4 פסולת, הריסה ופינויים וסידורי תברואה

- 6.4.1 פסולת בניה שתיווצר במתחמים השונים בתחום שטח התכנית תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין ובהנחיית הוועדה המקומית.
6.4.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין בפיקוח מהנדס ולפי הנחית הוועדה המקומית.
6.4.3 הוועדה המקומית רשאית לשקול לדרוש, כתנאי למתן היתרי בניה, ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה, גם בתאי שטח צמודים לתא השטח נשוא ההיתר.
6.4.4 פירוק מבנים עם מרכיבי אסבסט צמנט ייעשה בהתאם להנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בנייה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים. אישור הוועדה לתכנית העבודה המפורטת יוגש כתנאי להיתר בניה.
6.4.5 היתרי בניה למגורים, מבני צבור, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, ינתנו לאחר הקמתה בפועל של תחנת המעבר לפסולת יבשה.
6.4.6 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תקבע את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.
6.4.7 תנאי למתן היתר בניה בשטחים המסומנים בהם מבנים להריסה, יהיה הריסת המבנים בפועל.

6.5 מפגעי רעש

- 6.5.1 תנאי להיתר בניה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים או פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כני"ל.
6.5.2 בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.

6.6 מרכיבי בטחון

- 6.6.1 תכנון מפורט של תוואי ופרטי הגידור והתאורה יעשו עפ"י הנחיות פקוד העורף ובתיאום עם רשות הטבע והגנים ובליוי אדריכל נוף.
6.6.2 היתרי בניה להקמת מרכיבי ביטחון לרבות גידור, תאורה, דרכי ביטחון וכדו', יינתנו ע"י הוועדה המקומית לאחר תיאום בין מערכת הביטחון לבין רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות כדי להבטיח מזעור פגיעה בתכנית, בחי, בצומח ובממצאי הטבע והארכיאולוגיה.
6.6.3 היתרי בניה להקמת מרכיבי ביטחון בתחום יער (כהגדרתו בתמ.א 22) יתואמו עם הקק"ל.
6.6.4 הגדר ההיקפית תתוכנן כך שימנע מעבר בעלי חיים, ע"י הטמנת תחתית הגדר בקרקע.

6.7 מים

- 6.7.1 היתרי בניה לאזורי המגורים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ספורט ונופש, מלונאות, תעשייה קלה ומלאכה וקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביו, מים ותנאי תברואה נאותים.
6.7.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית מים בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין.
6.7.3 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כביבי אש, שטיפות, גינון וכדו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת המים בכל אזור, מתחם, עסק או מבנה בו קיים פוטנציאל לזיהום של מערכת אספקת המים לשתייה. במידה שתידרשנה הגנות נוספות, הן תבוצענה על פי הנחיות משרד הבריאות.
6.7.4 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 ביוב

- 6.8.1 היתרי בניה יוצאו על בסיס הנחיות נספח הביוב.
- 6.8.2 היתרי בניה לאזורי המגורים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ספורט ונופש, מלונאות, תעשייה קלה ומלאכה וקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 6.8.3 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית ביוב בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין.
- 6.8.4 היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני ציבור ומבני מגורים, יינתנו רק לאחר תחילת הקמתו של המט"ש האזורי, אכלוס המבנים יותנה הפעלת המתקן.

6.9 ניקוז

- 6.9.1 עבודות הניקוז תעשינה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הניקוז ובסעיף זה וכן בתאום עם רט"ג ורשות הניקוז.
- 6.9.2 בנחל יבל יש להשאיר את האפיק במצבו הטבעי ולתקן נזקי סחף לאחר שטפונות.
- 6.9.3 יש לבנות תעלת ניקוז מחוץ לגדר הישוב הצפונית ע"מ שתתעל את מי הנגר מהשטחים הפתוחים לזרימה ממערב לישוב.
- 6.9.4 במפגש של כבישים פנימיים ומדרכות יתוכננו מעבירי מים המסוגלים להעביר ספיקה המתאימה לזרימה מקסימאלית בהסתברות של 5%.
- 6.9.5 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית ניקוז בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין, במרחק של 1.5 מטר מגבול המגרש.
- 6.9.6 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.9.7 מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.9.8 ניקוז אזורי ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.
- 6.9.9 פתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חילחול לתת הקרקע. שטח זה ינקז אליו את מרבית מי הנגר של אותו מגרש. במידה ולא ניתן להחדיר מי נגר בתחום המגרש, יופנו מי ההחדרה למגרש צבורי סמוך.
- 6.9.10 ניקוז באזור מבני משק, ראה סעיף 6.19 להלן.

6.10 בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימוש כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

אלמנט חשמלי	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקן
א. קו חשמל מתח נמוך – מתיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה	2 מ' 0.3 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	

ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה ו, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה ללברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות הסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.11 נהול מי נגר וניקוז

- 6.11.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.11.2 מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.11.3 ניקוז אזורי ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.
- 6.11.4 פתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חילחול לתת הקרקע. שטח זה ינקז אליו את מרבית מי הנגר של אותו מגרש. במידה ולא ניתן להחדיר מי נגר בתחום המגרש, יופנו מי ההחדרה למגרש צבורי סמוך.

6.12 קווי תקשורת

- 6.12.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).

6.13 דרכים, תנועה וחניה

- 6.13.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.
- 6.13.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה יעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה.
- 6.13.3 החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 6.13.4 יותר תכנון חניה גם במפרכי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 6.13.5 עבודות הכוללות פריצת דרכים, סלילת כבישים ותשתיות, יבוצעו תוך מזעור הנזק בהיקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בשטח הטבעי ובערכי נוף ותוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים לשיקום השטח בהתאם להוראות ולחתיכים הטיפוסיים שיאושרו ע"י הועדה המקומית ובהתאם להוראות פרק פיתוח תשתיות להלן, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ובפיקוחה באחריות היזם.

6.13.6 בכביש מס. 9 תותר בניית מעבר עילי או תת קרקעי המחבר בין שני מתחמי התיירות.

6.14 הפקעות לצורכי ציבור

6.14.1 מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.15 הנחיות עיצוב אדריכלי לבתי המגורים

- 6.15.1 תותר בניה של גגות רעפים משופעים (בשפוע של 40%) ו/או של גגות שטוחים.
- 6.15.2 גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס בלבד.
- 6.15.3 בגגות שטוחים תותקן מזחלת פנימית וגשמה נסתרת בתוך הקירות.
- 6.15.4 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח צבוע או אבן כורכר, או שילוב של שניהם.
- 6.15.5 במקרה האחרון כמות חיפוי האבן לא תעלה על 50%.
- 6.15.6 בכל בית יותר להשתמש בשני גווני טיח בלבד.
- 6.15.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.15.8 כל הקירות יתופו בחלקם העליון באבן כורכר מנוסרת בעובי 3-4 ס"מ (קופינג).
- 6.15.8 מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים.
- 6.15.10 מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר.

6.16 צמחיה לשימור וצמחיה חדשה

- 6.16.1 לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח ובינוי, ייערך סקר מפורט לאפיון צמחיה המיועדת לשימור וייעשה מאמץ למנוע פגיעה בצמחיה זו. הכל לפי הנחיות אדריכל נוף ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 6.16.2 לפי שיקול דעתה, תוכל הוועדה המקומית לדרוש לכלול בהיתר בניה בתא שטח בו קיים עץ לשימור, תנאים לשימורו של העץ לרבות גידורו לפני תחילת העבודות, שמירת גובה הקרקע הקיים בסמוך לגזע העץ, מניעת איטום הקרקע בריצוף או חיפוי (במרחק 60 ס"מ לפחות) סביב העץ ושמירת מרחב פנוי מבינוי סביב נוף העץ. בעצים הללו לא יותרו עקירה או גיזום של גזעים וענפים, להוציא טיפול גנני מקצועי לטיפוח העץ. עצים המתאימים להעתקה יסומנו ויועתקו לפי תכנית הבינוי והפתוח לפני תחילת העבודות. הכל על פי הנחיות אדריכל הנוף ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 6.16.2 רשימת צמחים אשר נטעתם אסורה בתחום התכנית: אגבה אמריקאית, אורן ברוטיה, אזדרכת מצויה, אילנתה בלוטית, אקליפטוס המקור, אלף העלה האקוטי, אמברוויסה מכונסת, אסתר מרצעני, גומא, דקל וושינגטוניה, דשא קיקווי, ורביזינה זהובה, זיפנוצה חבוי, טבק השית, טיונית החולות, ינבוט המסקיטו, ינבוט לבן, לכיד הנחלים, לנטנה ססגונית, מלוח ספוגי, מכנף נאה, נר הליל החופי, סולנוס גדול, סולנוס זיתני, פילפלון בכות, פלפלון דמוי אלה, פיקוס חלוד, פיקוס בנגלי, פיקוס השדרות, פיקוס קדוש, פקרינסוניה שיכני, פיטולקה אמריקאית, צלקנית נאכלת, צפצפה מכסיפה, קייצת קנדית, קיקיון מצוי, רוביניה בת השטיה, שיטה דוקרנית, שיטה כחלחלה, שיטה מחטנית, שטיה עגולת עלים, שיטת המשוכות, שיטת ויקטוריה, שיטת עלי הערבה. ניתן יהיה לעדכן את הרשימה לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה ובתיאום עם הרשטי"ג.

6.17 פיתוח תשתיות

- 6.17.1 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.
- 6.17.2 תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.
- 6.17.3 בתעלות שיחפרו לצורך הטמנת קווי תשתית יכוסה המילוי החוזר בחומר החישוף שייאסף בשלבי הכנה.
- 6.17.4 תחום החפירה יוגבל ככל שמתחייב מעומקה לפגיעה מינימאלית בפני השטח הטבעיים.
- 6.17.5 עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר.

6.18 הוראות בנושא עתיקות

- 6.18.1 שטח התכנית כולו הנו שטח עתיקות מוכרז. כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.18.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.18.3 במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.18.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.18.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.19 מבני משק חקלאיים

- 6.19.1 היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בהנחיות לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים שלהלן. כמו כן מותנים היתרי הבניה בתיאום עם משרד החקלאות ופתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.19.2 תכנון הנקוז יתייחס לעקרונות הבאים:
- א. מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר.
 - ב. יש להעדיף קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
 - ג. 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 צינון וכדו') ומניעת זיהום ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר.
 - ד. 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' לעיל) ותימנע גלישת פרש ופסולת מהחצר אל מחוץ לתחומי החצר.
- 6.19.3 מבנים מקורים:
- א. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
 - ב. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה וכדו') תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים.
- 6.19.4 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.
- 6.19.5 אשפה ופסולת
- מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. נוזלי ניקוז מהמכלים יוזרמו למתקני טיפול וסילוק בהתאם לסוג ולאיכות הנוזלים.
- 6.19.6 היתרי הבניה יתייחסו, בין היתר, למניעת מפגעים סביבתיים, השתלבות המבנים בסביבה וצמצום הפגיעה הנופית. יעשה מאמץ להקטין למינימום הכרחי את גובה המבנים ואת כמות עבודות העפר (מילוי או חפירה). חומרי הגימור יהיו פלדה ופח צבוע בגוונים בהירים כדוגמת המבנים הקיימים.

6.20 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

- 6.20.1 בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38, היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכל תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 6.20.2 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- 6.20.3 חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.

6.21 הנחיות סיסמיות

- 6.21.1 יש לבצע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413, גליון תיקון 3 ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	מגרשים בתכנית 7 / מק / 2045 ולפי התשריט	
ב.	פנימיים לכביש הטבעת (דרך מס. 15)	עם השלמת בניית המגרשים המוגדרים בתכנית 7 / מק / 2045
ג.	חיצוניים לכביש הטבעת (דרך מס. 15)	עם השלמת בניית המגרשים הפנימיים לכביש הטבעת (דרך מס. 15)

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון מחוז אזור		מספר תאגיד: 2.03.11

עורך התוכנית	שם: יורם בר סיני	חתימה: יורם בר סיני	תאריך: 02.03.11
	תאגיד: א.ב. מתכננים	מספר תאגיד: 511536575	

יזם בפועל	שם:	חתימה: משרד הבינוי והשיכון מחוז אזור	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: 2.03.11	

בעל עניין בקרקע	שם: חגי סלע	חתימה: חגי סלע	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	

הזו לנג ההגנות עתידים...
החתימה על התוכנית המוסכמת...
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקבל השטח והתחום עליו הסכים...
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לטען לחזו ועשוי כל דין.
לכפן הסר ספק מוצהר בזה כי אין נעשה או ייעשה על ידי התכנית הכרת או הדאת בקיום הסכם כאמור ו/או באחת העובדות לנו סכח הסכם כאמור ועשוי כל דין שכן התחמתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.
אריה 2.3.11 מנהל מקרקעי ישראל

יהודית אלכסל
אדרת לוי
מרכזת תכנון

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יורם בר סיני, מספר זהות 003930997,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 1/439/03/7 ששמה קבוץ שומריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 28766.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. אינג' אירית יוגב - יועץ תנועה.
 - ב. אינג' אמיר אבישי – מים וביוב.
 - ג. אינג' נמרוד חלמיש- ניקוז והדרולוגיה.
 - ד. אדרי ישראל צוויק – נספח בינוי לבית עלמין.
 - ה. נפסח פרוגרמאטתי – מירה יהודאי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדרי יורם בר סיני
 מסי רשיון 28766
 חתימת הפצחיר

12.06.2011
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 1/439/03/7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 9/2/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

13/6/2011
תאריך

יריב כסיף
מודד מוסמך
 רשיון מס' 954
 חתימה

954
מספר רשיון

יריב כסיף
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד

קבוץ שומריה

נספח לתכנית מס. 1/439/03/7 - פרוגרמה לבית עלמין

לאור העובדה כי מדובר בבית עלמין קיים ומאושר וכי גודל המשפחות גבוה במיוחד, אנו מציעים את הפרמטרים הבאים לצורך חישוב שטח בית העלמין:

1. שנת יעד לתכנון 2060.
2. גודל הישוב – 500 בתי אב (כיום לפי תמ"א 35 350 בתי אב בלבד)
3. גודל בית אב ממוצע – 7.1 נפשות (בפרוגרמה מצוין 6 נפשות בלבד אך הסתבר בשנים האחרונות כי גודל בית האב גדול יותר).
4. מספר נפשות בישוב בשנת היעד – 3,550 נפשות.
5. ממוצע תמותה לשנה 0.6% מהאוכלוסייה.
6. שטח קבורה ברוטו כולל דרכים, חניות וגינון 4.5 מ"ר לקבר שהם 222 קברים לדונם.

חישוב שטח בית העלמין

500 בתי אב X 7.1 נפשות X 0.6% פטירות X 50 שנה X 4.5 מ"ר לקבר = 4,790 (4.8 דונם)

אדר' יורם בר סיני

עורך התכנית.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יורם בר סיני תאריך: 26.10.2010 חתימה: ;

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
✓		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
✓		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
✓		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
	✓	• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
ל.ר		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת הנתיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: יורם בר סיני תאריך: 26.10.2010 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 	וועדה מחוזית	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.