

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/116/03/31

שם תוכנית: אזורי תעסוקה ומבני משק בקבוץ חצרים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
06.07.2015
נתקבל

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/5/15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>נו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 18/5/15</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קבוץ חצרים מעוניין באמצעות תכנית זו להתאים את אזור התעשייה ומבני המשק לצרכיו ע"י שינוי ביעודי השטחים וזכויות הבניה.
התכנית מבקשת לאפשר את הרחבתו של המפעל דרומה, ע"י שינוי ביעוד של חלק ממגרש מבני המשק ליעוד תעשייה, כולל עדכון והתאמה של מערך הדרכים וקווי הבניין בתחום התוכנית והשתלבותם במערך התנועה והבינוי הכולל של הקיבוץ.
הקבוץ מנצל תכנית זו על מנת לשמור על נכסי מורשת המהווים חלק מן המורשת התרבותית של הקיבוץ וכן להסדיר את תחנת התדלוק הקיימת של הקיבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
אזור תעסוקה ומבני משק בקבוץ חצרים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
	מספר התוכנית		
5/116/03/31			
353.59 דונם		1.2 שטח התוכנית	
	שלב	1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים להפקדה	מספר מהדורה בשלב		
6			
04.06.2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון
 קואורדינטה X 173000
 קואורדינטה Y 572000
- 1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה ומבני משק קיבוץ חצרים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני שמעון
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית קיבוץ חצרים אזור תעשייה ומבני משק חצרים ל"ר ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100274/1	• מוסדר	• חלק מהגוש	36,49,58	,60,59,52,46,37 61

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
4/116/03/7	80,43,71,40 ב', 40 א', 30,53

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.08.06	5568	--	• כפיפות	תמ"א 4/18
24.01.07	5619	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4/116/03/7 ממשיכות לחול	• שינוי	4/116/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שגב דורון	26.01.2015	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	שגב דורון	26.01.2015	ל"ר	24	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שגב דורון	26.01.2015	1	ל"ר	1:1000	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	נחמה הירשברג	04.04.2014	1	ל"ר	1:1000	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	רחל ברקן	26.01.2015	1	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח תנועה לתחנת התדלוק
	המשרד להגנת הסביבה	עמית טל	04.04.2014	ל"ר	32	ל"ר	• מנחה	נספח הידרולוגי

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

1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
קבוץ חצרים	גוסטבו רוצ'מן	317069755	---	קבוץ חצרים	570006239	קבוץ חצרים ד.ג. הנגב 85420	08-6473399	052-501339	08-6473092	gustavor@hatzerim.co.il	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר		קריית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע 84100	08-6264227	לי"ר	לי"ר	לי"ר
• חוכר	קבוץ חצרים	גוסטבו רוצ'מן	317069755	קבוץ חצרים	570006239	קבוץ חצרים ד.ג. הנגב 85420	08-6473399	052501339	08-6473092	gustavor@hatzerim.co.il

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	דורון שגב	028673606	117853	א.ב. מתכננים	511536575	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	08-6891232	050-7918945	08-6891228	Doron_s@abt.co.il
• מודד	מודד	לאוניד ציקניאק	307164806	826	"מגה" מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	512224148	בית בלטק רח' הנחתום 4 ת.ד. 1456 באר שבע 84114	08-6286074		08-6236255	ns_mega@bezeqint.net
• יועצת תנועה	מהנדסת תנועה	נחמה הירשברג	057474041	65287	נחמה הירשברג הנדסה אזרחית	513824508	ת.ד. 3319 רמת השרון 47133	03-5471644	05444549823	03-5472108	nehama@hirshberg-eng.co.il
• יועצת תנועה	מהנדסת תנועה	רחל ברקן	051051233	7677373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	ע.מ. 512381104	רח' אלוף דוד 157, רמת גן	0774208090	0544466696	03-5743217	barkan14@zahav.net.il
• עורך נספח הידרולוגי	--	עמית טל	0507877219	---	אמפיביו בע"מ	514852698	בית זיוה, רח' היסמין 1, סמינר אפעל ת.ד. 9108 רמת אפעל, ר"ג 5219002	03-7369972	0505770577	03-5212175	amit@amphibio.co.il

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
נכסי מורשת	אלמנטים, מכלולים ומתחמים - בנויים, נטועים או נופיים – אשר הם בני ארבעים שנים ומעלה (כולל עתיקות) ואשר הוגדרו כבעלי ערך.

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**

שינוי יעוד של חלק ממגרש מבני משק ליעוד תעשייה ומתעשייה למבני משק. עדכון והתאמה של מערך הדרכים וקווי הבניין. ביטול מגרש למתקנים הנדסיים מס' 53 ותכנון מגרש למתקנים הנדסיים חדש מס' 51. שימור נכסי מורשת. הסדרת תחנת תדלוק לשימוש עצמי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעודי קרקע
 - מ: דרך ואזור לבניני משק
 - ל: דרך מוצעת, תעשייה ומתקנים הנדסיים.
 - מ: תעשייה
 - ל: תחנת תדלוק ומסחר ומבני משק.
2. ביטול מגרש מס' 53 למתקנים הנדסיים ותכנון מגרש חדש למתקנים הנדסיים מס' 51.
3. הרחבת תחום דרך מס' 9 מ-12 מ' ל-16.5 מ'.
4. הרחבת תחום דרכים מס' 1,2 מ-16 מ' ל-16.5 מ'.
5. קביעת הוראות, בדבר התכליות, השימושים, בכל יעודי הקרקע.
6. קביעת הוראות והתניות בניה כגון: קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע.
8. קביעת הוראות לשימור נכסי מורשת.
9. הסדרת מגרש לתחנת תדלוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	359.83 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי	ל"ר	0.35	0	0.35	דונם	אזור מסחרי
ללא שינוי	ל"ר	0.927	0.009	0.918	דונם	אזור שרותי תיירות

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 - מצב מוצע

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לייר	40,41,42,44	תעשייה
			להריסה	31,32,33	מבני משק
			לייר	101,102,108	דרך מאושרת
			להריסה	103,104,105,107	דרך מוצעת
			לייר	51	מתקנים הנדסיים
			לייר	43	מסחר
			לייר	47	תיירות
			להריסה	80	יער קיים
			לייר	91	תחנת תדלוק

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
38.95	137.72	תעשייה		24.77	87.56	תעשייה
32.50	114.91	מבני משק		49.94	176.54	אזור למבני משק
8.76	30.98	דרך מאושרת		10.18	36.01	דרך קיימת וחניה
4.21	14.87	דרך מוצעת		—	—	דרך מוצעת
0.26	0.93	מתקנים הנדסיים		0.06	0.23	שטח למתקנים הנדסיים
0.28	1.00	מסחר		0.28	1.00	אזור מסחרי
0.87	3.09	תיירות		0.86	3.06	אזור שרותי תיירות
13.64	48.22	יער		13.91	49.17	יער קיים
0.53	1.87	תחנת תדלוק		—	—	תחנת תדלוק
100	353.59	סה"כ		100	353.59	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	מבנים לתעשייה, יצור, מלאכה, מחסנים, משרדים, סדנאות, מוסכים, סככות לרכב, חנות מפעל ושטחי תצוגה, שרותים, רחבות לאחסנה פתוחה ובמכולות, חממות ומבני רשת לצורך פיתוח וניסוי של מוצרי המפעל, מבנים ליצור ועיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, מבני שרות תשתיות ומלאכה עבור נגריה, חשמליה, שרברבות ומשרד בניין.
ב.	רחבות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, סככות צל, 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.
ה.	מקלטים ומתקנים לצורכי ביטחון לרבות דרך בטחון, גידור ושערים, תאורה וכו'.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ז.	מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים.
ח.	יצור ועיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית.
ט.	תשתיות אצירה למניעת זיהום מי תהום.
4.1.2	הוראות
א.	לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותר באיזור זה קירור באמצעות אמוניה.
ב.	בייעוד זה מתחם/מתחמים לשימור נופי. על מתחם לשימור נופי יחולו הוראות סעיפים 6.1.10 ו-6.14.

4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
א.	האזור נועד למבנים ופעילות בענפים משקיים, לרבות משק הילדים, ענפים חקלאיים, ענפים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית ולמיצוי שמנים, גידול בעלי חיים ושרותים נלווים, מחסנים, מבני רשת וחממות, משרדים ותשתיות וכן מבני עזר ותמך לענפי השרות של הקבוץ כגון נגריה, חשמליה, שרברבות, בניין וכד'.
ב.	רחבות, דרכים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, סככות צל, 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, תחנת סניקה וכד'.
ה.	מקלטים ומתקנים לצורכי ביטחון לרבות דרך בטחון, גידור ושערים, תאורה וכו'.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ז.	מתקנים לאצירת אנרגיה מתחדשת ע"ג גגות המבנים.
4.2.2	הוראות
א.	לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותר באיזור זה קירור באמצעות אמוניה.
ב.	בייעוד זה מתחם לשימור ומבנה לשימור. על מתחם לשימור ומבנה לשימור יחולו הוראות סעיפים 6.1.10 ו-6.14.

4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
א.	משאבת סניקה לביוב
4.3.2	הוראות
א.	לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.

4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
א.	הקמת מבנים לצורכי מסחר כגון פאב מקומי, מוסך ומבני שרות ואחזקת כלים חקלאיים
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, סככות צל, מצללות, מתקנים לאיסוף אשפה ומיחזור, 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.	בורות ניקוז השטח ופתוח המאפשר השהיית מי נגר לצורך חלחולם.
4.4.2	הוראות
	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו.

4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
א.	בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית מס' 4/116/03/7 לגבי אזור שרותי תיירות.

4.6	דרך מאושרת ודרך מוצעת:
4.6.1	שימושים
א.	כבישי אספלט, שבילים, רחבות, מדרכות ושבילים 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.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

4.7	תחנת תדלוק לשימוש עצמי:
4.7.1	שימושים
א.	הקמת תחנת תדלוק לשימוש עצמי עפ"י הגדרתה בתמ"א 18/4 התחנה תשרת את כלי הרכב של הישוב, של חבריו ושל עובדיו.
ב.	אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. יותר להקים בתחנה עמדות תדלוק, משאבות ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
ג.	כבישים, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל.
ד.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, עבודות גינון ונטיעות.
ה.	עבודות ניקוז השטח.
4.16.2	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.	היתרי בניה לתחנת תדלוק לצריכה עצמית, יינתנו בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, משרד הבריאות, 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.

4.8	יער:
4.8.1	שימושים
א.	יותר התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה
ב.	יותר הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
ג.	יותר הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ה.	יותר פיתוח דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומרי הקרקע בדרכים אלה יהיו קרקע טבעית או מצעים
ו.	פיתוח חניונים 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.
ז.	ביער יותר 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.
ח.	יותר שילוט לרבות שילוט הוקרה. השילוט יבוצע בחומרים מאושרים ע"י המתכנן ובאישור קק"ל.
ט.	יותר נטיעת עצים רחבי עלים ומחטניים וכן פעולות לשימור קרקע והכנת השטח לנטיעה, תיחום ידני ומכני.
י.	יותר הקמת פסלים.
4.8.2	הוראות
א.	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. יותר הקמת חניונים, לרבות שירותים, בתאום עם משרד הבריאות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (דונם)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מקדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות		
תעשייה	40	3	50%	10% (1)	*	*	60%	לייר	לייר	20	5	1	ע"פ המצוין בתשריט	41				
															42	44		
																	31	32
מבני משק	31	2	40%	10%	*	*	50%	לייר	לייר	20	3	1	ע"פ המצוין בתשריט	32				
															32	33		
מתקנים הנדסיים	51	1	50%	-	-	*	50%	לייר	לייר	-	1	1	ע"פ המצוין בתשריט	80				
															יער	80	3	50 מ"ר
תחנת תדלוק	50	1	25% (6)	-	-	-	25% (6)	לייר	לייר	-	2	-	ע"פ המצוין בתשריט	43				
															מסחר	43	1	35%
תיירות	47	ע"פ המצויין בתבי"ע המאושרת מס' 4/116/03/7 ביעוד שרותי תיירות.																

הערות:

- (1) שטחי שירות כוללים גם: מחסנים, חניות ומרחבים מוגנים.
 - (2) כל המבנים הקיימים החורגים מקווי הבניין יישארו בתכנית. כל בניה חדשה או תוספת יעשו על פי הוראות שנקבעו.
 - (3) בשטחי התעשייה ומבני המשק תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בשטח מרבי של 70 מ"ר לכל מבנה.
 - (4) שטחי תנויות מפעל יהיו בשטח מרבי של 200 מ"ר לחנות.
 - (5) כל בניה חדשה או תוספת יעשו על פי ההוראות שנקבעו בתכנית זו. (6) זכויות הבניה הנם לטובת הגגון מעל עמדות התדלוק בלבד.
- * בכל המגרשים ניתן לנייד זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

08.06.2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך
24 עמוד

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

- 6.1.1 היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
- 6.1.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין בפקוח מהנדס ולפי הנחית הועדה המקומית.
- 6.1.3 תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.
- 6.1.4 במבני משק יינתנו היתרי בניה בכפוף לתאום עם משרד החקלאות ופתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.5 בתעשייה יינתנו היתרי בניה בכפוף לתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
- 6.1.7 טיפול במבנים מכילי אסבסט בשטח התוכנית יבוצע בהתאם לחוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011 וכן בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה הנו הקמת תשתיות למניעת זיהום מי תהום עבור איחסון ושימוש בחומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום כגון: שמנים, דלקים, חומרי הדברה וכדומה – בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- 6.1.9 תנאים למתן היתר בניה לתחנת תדלוק הנם:
- א. הכנת תכנית סקר קרקע ושדרוג תשתיות כולל הצגת לוחות זמנים לביצוע אשר יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. שדרוג התחנה ע"פ תקנות המים (מניעת זיהום מים – תחנות דלק – התשנ"ז 1997).
- ג. עמידה בתנאי מסגרת לרישיון עסק לתחנות תדלוק המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.20 בטרם הקמת תחנת תדלוק, יש להגיש לרשות המים בקשה נפרדת לחוות דעת לתחנת תדלוק, בהתאם להנחיות תמ"א 4/18, וכתנאי למתן היתר בנייה.
- 6.1.21 גובה הבינוי המקסימלי, כולל תרנים, תשתיות תומכות, מנופים ועגורנים לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים. כל חריגה מהגובה כאמור תעשה בתאום עם משרד הביטחון.
- 6.1.10 נכסי מורשת:
- 6.1.10.1 תנאי לעקירת עץ במתחם לשימור נופי הוא:
- א. תיעוד צילומי של העץ בליווי מפה שעליה יצויין מיקום העץ ונתונים בוטניים לגבי העץ.
- ב. ככל הניתן, נטעת עץ אחר, מאותו הסוג או עץ צל רחב עלים, באותו מקום או במקום סמוך.
- 6.1.10.2 תוכנית לעיצוב פיתוח ושימור במתחם לשימור ובמבנה לשימור:
- א. תנאי להיתר לביצוע עבודות במבנה לשימור ובמתחם לשימור הוא אישור תוכנית לעיצוב פיתוח ושימור על ידי ועדת השימור המקומית. בהיעדר ועדת שימור מקומית תאושר התכנית לעיצוב, פיתוח ושימור על ידי הועדה המקומית בהתייעצות עם מי שמצוי בנושא שימור מבנים ואתרי התיישבות אשר ייקבע בידי מועצת הרשות.
- ב. תנאי לאישור תכנית לעיצוב פיתוח ושימור בתחום מבנה לשימור הוא תיעוד מפורט של המבנה בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון והטמעת מסקנות התיעוד בתכנית.

6.2 בינוי ופיתוח

- 6.2.1 היתרי הבניה יינתנו ע"פ תכנית בינוי מנחה אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, דרכי גישה, תנועה וחניות.
- 6.2.3 היתרי בניה למבנים לשימור ולמבנים שבתחום מתחמים לשימור יינתנו ע"פ הנחיות המופיעות בסעיף 6.1.10

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. 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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. 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:

מציר הקן	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – מתיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 א, 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' מהסד 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.

6.4 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 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.
- 6.4.3 אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 6.4.4 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.4.5 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

6.5 ביוב, ניקוז ואספקת מים

- 6.5.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.5.2 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- 6.5.3 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב של הקבוץ כולל מתן פתרון קצה של ביוב, המתואם עם המשרד להגנת הסביבה, במט"ש חצרים.

6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

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

6.7 חלוקה ורישום

- 6.7.2 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8 אנטנות

- 6.8.1 בהתאם להוראות תמ"א 36 על עדכונה.

6.9 דרכים, תנועה וחנייה

- 6.9.1 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה.
- 6.9.2 החניה תהיה בתחום המגרשים. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 6.9.4 באזור התעשייה תותר בנית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה כשטחי שרות, וכמו כן תותר חניה בגג המבנה.
- 6.9.5 יותר תכנון חניה גם במפרכי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 6.9.6 עבודות הכוללות פריצת דרכים, סלילת כבישים ותשתיות, יבוצעו תוך מזעור הנזק בהיקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בשטח הטבעי ותוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים לשיקום השטח בהתאם להוראות ולחתכים הטיפוסיים שיאושרו ע"י הועדה המקומית. ובהתאם להוראות פרק פיתוח תשתיות שלהלן.

6.10 הפקעות לצרכי צבור

- 6.10.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.11 הוראות בנושא עתיקות

- 6.11.1 כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.11.2 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.
- 6.11.3 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.
- 6.11.4 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.
- 6.11.5 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.

6.12 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

- 6.12.1 היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.13 איכות הסביבה

- 6.13.1 יש לקרות את השטחים בהם נעשה שימוש בעל פוטנציאל זיהום כגון מיצוי שמנים מתוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, סדנאות לטיפול ברכב וציוד חקלאי, על מנת למנוע שטיפת מזהמים עם מי הגשם.
- 6.13.2 הנגר העילי מהמתחמים הנכללים בסעיף 6.5.4 ינוקז לבריכות איסוף לצורכי טיפול קדם כך שיעמוד בכללי שפכי מפעלים. 2011.
- 6.13.3 מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מים תהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.
- 6.13.4 לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.
- 6.13.5 מפעל נטפים - מיכלי שמן וממסים יאוחסנו תחת קירוי, על גבי מאצרות מעל משטחי בטון.
- 6.13.6 לא יבוצע שינוי בתהליך הייצור שיגרום ליצירת שפכים תעשייתיים או תשטיפים.
- מוסך** - יינקטו אמצעים למניעת זיהום מי נגר ותהום ותפעול נכון של המוסך. אמצעים אלה כוללים, בין היתר, על פי חוק רישוי עסקים - "מכונאות כללית":
- 6.13.7 הפרדה של שטחי התפעול המקורים של המוסך משאר שטחי העסק.
- 6.13.8 בניה של תעלות ניקוז בשיפועים המובילים את התשטיפים למתקן הפרדה לשמן ודלק המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.13.9 הפניית השפכים היוצאים מן המפריד למערכת הביוב של הקיבוץ.
- 6.13.10 שמירה וניטור של תקינות מתקן מפריד הדלק/שמן. המתקן יתוחזק, יפונה וינוקה על פי הוראות היצרן.
- 6.13.11 הצבה של מתקן לקליטת שמן משומש על גבי מאצרה עמידה בשמן. כל השמן המשומש משטח העסק ייאסף ויאוחסן במתקן קליטה. השמן הנאסף יסולק על פי האמור בתקנות מניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג 1993.
- 6.13.12 פינוי פסולת חומרים מסוכנים, לרבות ממסים לשטיפת חלקי מנוע ומצברים משומשים, תיעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990.
- 6.13.13 מיכלי השמן המשומשים במוסך יאוחסנו על גבי משטח בטון ותחת קירוי, עד לפינוים.
- 6.13.14 יותקנו מחסומי רצפה בגובה של כ-2 ס"מ על משטח התפעול בפתחי המוסך, למניעת זרימה של תשטיפים אל מחוץ למשטח.
- תחנת תדלוק**
- הסדרת תחנת תדלוק תחייב הצגה של האמצעים שנקטו, תוך שמירה על תקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק, התשנ"ז 1997. להלן עיקרי האמצעים שיש ליישם על מנת למנוע דליפה של דלק ממשטחי מילוי הדלק, הצנרת ומכלי הדלק, על-פי תנאי מסגרת לפריט 2.2 א- תחנות תדלוק, הנחיות לטיפול בבקשה של רישיון עסק, ספטמבר 2008 :
- 6.13.15 יופעלו שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים, או יותקן מפריד דלק אשר

הנפח שלו תואם את ספיקות המים בתחנה (כולל מי נגר).

6.13.16 הצבה של מתקן לקליטת שמן משומש על גבי מאצרה. כל השמן המשומש משטח העסק ייאסף ויאוחסן במתקן קליטה. השמן הנאסף יסולק על פי האמור בתקנות מניעת מפגעי (שמן משומש) התשנ"ג 1993.

6.13.17 פינוי פסולת חומרים מסוכנים, לרבות ממסים לשטיפת חלקי מנוע ומצברים משומשים יפוננו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990.

6.13.18 משטחי התדלוק יהיו אטומים כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.

6.13.19 משטחי התפעול ינוקזו על ידי תעלות ניקוז או בשיטה הנדסית אחרת (באישור הממונה) אל מפריד הדלק.

6.13.20 מים שהופרדו במפריד הדלק יוזרמו למערכת הביוב.

6.13.21 פתחי ההזנה של המיכלים יהיו בתוך שוחה אטומה.

תנאים למתן היתר בניה:

6.13.22 הכנת תוכנית סקר קרקע ושדרוג תשתיות כולל הצגת לוחות זמנים לביצוע והעברתן לאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.13.23 שדרוג התחנה על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ועמידה בתנאי מסגרת לרישיון עסק לתחנות תדלוק המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

6.13.24 בטרם הקמת תחנת תדלוק, יש להגיש לרשות המים בקשה נפרדת לחוות דעת לתחנת תדלוק, בהתאם להנחיות תמ"א 4/18, וכתנאי למתן היתר בנייה.

סכנת טיפול בכלים חקלאיים

במידה ונעשה שימוש בשמנים וממסים, מומלץ לפעול לפי חוק רישוי עסקים - "מכונאות כללית" כמפורט בסעיפים 6.13.7-6.13.14 הנ"ל.

אחסון רעלים

6.13.24 אחסון מיכלים ריקים או שאינם בשימוש ייעשה תחת קירוי.

אחסון חומרי הדברה (מבוסס על תקנות החומרים המסוכנים, התשנ"ו 1996):

6.13.25 אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת התקנת היתר רעלים.

6.13.26 אחסנת חומרים הדברה במקום נעול אך מאורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונעת חלחול.

6.13.27 שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של האחראי.

6.13.28 אחסנה בצורה מסודרת. הפרדת נוזלים מאבקות. הצבת מיכלי חומצה במאצרות.

6.13.28 הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון.

6.13.29 הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן.

מפעל חוחובה ישראל:

6.13.30 בניית תעלת ניקוז ביציאה ממשטחי התפעול אשר תנקז את התשטיפים אל מפריד שמן-מים.

6.13.31 וידוא תקינותו של מפריד השמן והתאמתו לנפח התשטיפים.

מיכל סולר של גנראטור חירום:

6.13.35 על מאצרת הגנראטור להיות תקינה, ריקה מנוזלים ובעלת פקק סגור.

רפתות:

6.13.36 תישמר רמת ניקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי הפרש לאתר קומפוסט מאושר בתדירות בהתאם לצורך.

מתחם נופי לשימור, מבנה לשימור, ומתחם לשימור	6.14
--	-------------

<u>מבנה לשימור</u>		6.14.1
א.	מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרת, ריצוף, וצמחיה.	
ב.	אין לפגוע/להרוס מבנה לשימור ו/או את מרכיביו.	
ג.	יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.	
ד.	אין להעתיק מבנה לשימור, ואין לפרק ולהרכיב אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור ו/או את מרכיביהם.	
ה.	אין לבצע בנייה מחדש ושחזור – אלא אם נמצא מידע מדויק לגבי המופע המקורי של מבנים אלו.	
ו.	יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ו/או מרכיביו	
ז.	אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, ובחזיתות מבנה לשימור.	
ח.	שינויים במבנה המיועד לשימור לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.	
ט.	אין להוסיף בנייה חדשה למבנה לשימור מלבד מדרגות חיצוניות לגישה אל ראש המבנה ומרפסת תצפית. בנייה חדשה תיעשה בחומרים קלים.	
י.	יש להציב במבנה לשימור שילוט להבהרת ההיסטוריה והערך של המבנה. ההסברים יתייחסו לכל הרבדים במבנה. שינויים/בנייה חדשה ילוו בשילוט להסברת הדברים.	

<u>מתחם לשימור</u>		6.14.2
א.	תישמר הבולטות הנופית של המבנה המיועד לשימור מצפון-מזרח, צפון וצפון-מערב.	
ב.	מבנים מצפון-מזרח, צפון וצפון-מערב למבנה המיועד לשימור יוגבלו לקומה אחת בגובה מרבי של 5 מ'.	
ג.	מבנים מדרום-מזרח, דרום ודרום-מערב למבנה המיועד לשימור יוגבלו לשתי קומות בגובה מרבי של 8 מ'.	
ד.	אין לבנות בנייה חדשה, בצמוד למבנה המיועד לשימור, למעט סככות מפולשות ומבנים ואלמנטים שייעודם שמירה על האופי האדריכלי וההיסטורי של המבנה לשימור, ולאחר שאושרו בתוכנית לעיצוב פיתוח ושימור של המתחם לשימור.	
ה.	מבנים חדשים ייבנו במרחק מינימלי של 5 מ' מן המבנה המיועד לשימור, למעט מבנים ואלמנטים שייעודם שמירה על האופי האדריכלי וההיסטורי של המבנה לשימור, ולאחר שאושרו בתוכנית לעיצוב פיתוח ושימור של המתחם לשימור.	

<u>מתחם לשימור נופי</u>		6.14.2
א.	שורת עצים לאורך כביש הגישה מהכניסה לקיבוץ למרכז הקיבוץ, בין דרך מס' 3 למגרש התעשייה מס' 40- ע"פ המסומן בתשריט.	
ב.	הנחיות לשימור העצים ע"פ המופיע בסעיף 6.1.10.	

<u>תכנית לעיצוב פיתוח ושימור</u>		6.14.3
א.	תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור למבנה לשימור תתבסס על ממצאי עבודת תיעוד ובמקרה הצורך תוכן בהתייעצות עם מהנדס שימור.	
ב.	תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור למבנה לשימור תכלול תשריט בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור מתחם לשימור תכלול תשריט בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התשריט יכלול הנחיות בינוי ועיצוב. לחלופין תכלול תכנית לעיצוב פיתוח ושימור נספח אדריכלי-עיצובי.	
ג.	לתכנית לעיצוב פיתוח ושימור למבנה לשימור יצורפו הוראות מחייבות לשימור ולפיתוח המבנה, והוראה מחייבת להכנת הנחיות ניהול לנכס המורשת. הוראות השימור והפיתוח יתבססו על ההוראות המפורטות בפרק זה ויוסיפו עליהן לפי העניין. הוראות אלה יהיו תנאים מחייבים בהיתר שיינתן.	
ד.	במתחם לשימור תציג התכנית לעיצוב פיתוח ושימור את הפיתוח המוצע / נפחי הבינוי המוצעים על רקע הסביבה לבחינת ההשפעה של העבודות המוצעות על המבנה לשימור.	
ה.	לתכנית לעיצוב פיתוח ושימור יצורפו הוראות מחייבות להגנה על המבנה לשימור במהלך העבודות.	
ו.	תכנית לעיצוב פיתוח ושימור תגדיר את היקף הבנייה החדשה, את המיקום שלה ואת אופייה, וכן את ההיקף והמיקום של השינויים המותרים במבנה לשימור.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	התכנית תמומש בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

גוסטבו רוצ'מן			
מגיש התוכנית ויזם בפועל	שם: גוסטבו רוצ'מן	חתימה: מנהל עסקי קיבוץ הצלים	תאריך: 14.06.2015
	תאגיד: קבוץ הצלים	מספר תאגיד: 570006239	
עורך התוכנית	שם: דורון שגב	חתימה: דורון שגב אדריכל	תאריך: 10.06.15
	תאגיד: א.ב מתכננים	מס' רשיון 117853	מספר תאגיד: 511536575
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: