

6071851-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

האגף

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

30-12-2015

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/289/03/51

שם תוכנית: קיבוץ חולית

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 3/289/03/51 אישור תכנית מס' 13 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29/12/06 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר יו"ר הועדה המחוזית מנהל מינהל התכנון	
אישור תכנית פורסמה בילקוט פרסומים 21/12/06 מיום 7/8/06	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להסדרה מחדש של שטחי הקיבוץ המיועדים לבינוי ולפיתוח, על בסיס החלטות שנתקבלו בקיבוץ ובהתאם להוראות תמ"א/35, בדגש על אזורי המגורים, הציבור והקהילה ושטחים פתוחים של היישוב, אזור נופש כפרי המשולב באזור המגורים והציבור, וכן אזורי מבני משק חקלאיים, תעסוקה וייצור. כמו כן מסדירה התכנית מחדש את מערכת הדרכים, השבילים והתשתיות.

קיבוץ חולית מבקש לחלק את אזורי המגורים הקיים למגרשים לצורך שיוך דירות לחברי הקיבוץ וכן כדי לאפשר קליטת משפחות חברים חדשות במגרשים נוספים.

התכנית מקצה מגרשים ל-205 יחידות דיור ב"מחנה" הקיים וב"הרחבה" וכן שטח מגורים נוסף, שניתן יהיה לחלקו למגרשים בעתיד, המיועד לעוד 125 יח"ד. סה"כ בתכנית זו: 330 יח"ד. כמות יח"ד המותרת לפי תמ"א/35 היא עד 500 יח"ד. צפיפות המגורים תואמת את המותר לפי תמ"א/35 - ממוצע 1.5 יח"ד לדונם לפחות.

התכנית מקצה אזור מגורים נפרד בייעוד "דיור מיוחד" המיועד ל-54 יחידות דיור קטנות ששטחן הכולל אינו עולה על 55 מ"ר ליחידה. יחידות אלו מיועדות לקליטת צעירים, הורים וכיו"ב, הן מוחזקות בידי האגודה השיתופית ואינן ניתנות לשיוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ חולית
1.1	מספר התוכנית	3/289/03/51
1.2	שטח התוכנית	1,002.21 דונם
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה בשלב	8
	תאריך עדכון המהדורה	29 נובמבר 2015
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק
		וועדה מחוזית
		ל.ר.
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
		קואורדינטה X	571.500
		קואורדינטה Y	135.700
1.5.2	תיאור מקום	קיבוץ חולית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית אשכול
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ חולית
		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
100306	מוסדר	חלק מהגוש		3,6

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

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
289/03/7	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחום הכלול בתחום תכנית זו.	2662	9.10.1980
1/289/03/7	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחום הכלול בתחום תכנית זו.	3701	29.9.1989
255/02/7	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחום הכלול בתחום תכנית זו.	2759	29.10.1981
מש"ד/38	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחום הכלול בתחום תכנית זו.	5793	9.4.2008

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1:2500 1:1250	ל.ר.	1	21 אוקטובר 2015	אדרי אסף קשטן	וועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	33	ל.ר.	21 אוקטובר 2015	אדרי אסף קשטן	וועדה מחוזית	
נספח הנועה וחניה	מנחה	1:1250	ל.ר.	7	7 דצמבר 2010	אינג' דורון חופשי	וועדה מחוזית	
נספח השתיות	מנחה	1:2500	2	1	אפריל 2013	אינג' ואדים פיסחוב	וועדה מחוזית	
נספח פרוגרמתי	מנחה	ל.ר.	19	ל.ר.	פברואר 2013	מירה יהודאי	וועדה מחוזית	
נספח הידרולוגיה, ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי	מנחה	ל.ר.	15	ל.ר.	28.10.12	אינג' מיכאל דינקין	וועדה מחוזית	
סקר הידרוגיאולוגי	מנחה	ל.ר.	6	ל.ר.	אפריל 2013	ד"ר חיים מיכלסון	וועדה מחוזית	
סקר עצים בוגרים	מחייב	1:1250	11	1	21.12.2011	יוסי מזרחי	וועדה מחוזית	

עמוד 5 מתוך 33

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל.ר.	086263662	ל.ר.	086263704	ת.ד. 2 באר שבע 84100	ל.ר.	משרד הבינוי והשיכון המנהל לבניה כפרית-מחוז דרום	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	086263662	ל.ר.	086263704	ת.ד. 2 באר שבע 84100	ל.ר.	משרד הבינוי והשיכון המנהל לבניה כפרית-מחוז דרום	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
ל.ר.	086264250	ל.ר.	086264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 בייש 84101	ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
r-meshek@holit.org	089985265	ל.ר.	089985611	קיבוץ חולית מיקוד 85458	57-002470-3	קיבוץ חולית מירשי חתימה: שמעון אולכאי- 57786816 ת.ז. רחל קון- 055115416 ת.ז. לאה וינשטיין- 05594888 ת.ז.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
assaf@abt.co.il	036233700	0505261247	036233755	ת.ד. 25256 ת"א 61251	511536575	א.ב. מתכנתים	25467	050299114	אסף קשטן	אדרי	אדריכל
dohofshy@netvision.net.il	0508971871	0544499080	039419817	רח' האליהות 5 ראשלי"צ 75438	022850093	דורון חופשי הנדסה אזרחית	101482	022850093	דורון חופשי	אינז'י	מהנדס תנועה
Vadim_iv@012.net.il	0775252068	0542061789	0778831106	יחודה הנחתום 4 באר שבע	514238823	א.י. מהנדסים יועצים	81334	310688098	ואדים פיטחוב	אינז'י	מהנדס מים וביוב
michael@ecolog.co.il	089477008	0527918833	089475222 שלוחה 221	פקזיס 3 פארק תמר רחובות 76702	513300483	אקולוג הנדסה בע"מ	71487	309478998	מיכאל דינקין	אינז'י	מהנדס ניקוז והידרולוגיה
Mira_y@abt.co.il	036233700	0507585026	036233777	ת.ד. 25256 ת"א 61251	511536575	א.ב. מתכנתים	ל.ר.	09276593	מירה יהודאי	ל.ר.	יועץ פרוגרמאטי
office@rimon-land.co.il	086754773	0544570277	086755886	ברכיה 49 ד.ג. חוף אשקלון 79852	513651836	רימון סביבה ונוף	ל.ר.	050313378	יוסי מורחי	אגרונום	סוקר עצים
liormic@yahoo.com	089731161	0547200323	089730041	מבצע קדש 8 מודיעין 71720	022058010	מיקי סולם	870	022058010	מיקי סולם	מודד מוסמך	מודד
michelson@012.net.il	097420683	0547724779	097426227	החשמונאים 20, רעננה 43255	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	003114039	חיים מיכלסון	ד"ר	הידור-גיאולוג

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה של שטחי הבינוי והפיתוח של קיבוץ חולית והרחבתו ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ: אזור מגורים, אזור דיור מיוחד-חינוך, אזור מבני ציבור, שטח שיעודו יקבע בעתיד, דרך קיימת או מאושרת, שביל הולכי רגל, אזור מלאכה, אזור תעשייה, אזור אחסנה קירור ואריזה, אזור מבני משק: (לולים), אזור מבני משק (רפתות), אזור מבני משק (בתי צמיתה), שטח פרטי פתוח ל: מגורים א', דיור מיוחד, תעשייה, אחסנה, תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, אירוח כפרי, פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרכים, שבילים וחניות.
2. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ביעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
3. קביעת שלבי פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,002.21 דונם
-------------------------	---------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	*	79,040	79,040	ל.ר.	* התכנית המאושרת 1/289/03/7 אינה קובעת זכויות בנייה.
	מס' יח"ד	*192	138	330	ל.ר.	* התכנית המאושרת 1/289/03/7 קובעת 2 יח"ד לדונם. שטח אזור המגורים 96 דונם. $192 = 2 \times 96$.
דירות קטנות	מ"ר	*	2,970	2,970	ל.ר.	* התכנית המאושרת 1/289/03/7 אינה קובעת זכויות בנייה.
	מס' יח"ד	-	54	54	ל.ר.	יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כ"א.
תעסוקה	מ"ר	-	55,139.5	55,139.5	ל.ר.	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	-	22,992	22,992	ל.ר.	
אירוח כפרי	חדרים	-	50	50	ל.ר.	
	מ"ר	-	5,788	5,788	ל.ר.	

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			חנייה	תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	מבנה להריסה	מבנה			
133, 132, 53-55, 47, 46, 37, 148, 147, 141-143, 135-137, 164, 163, 160, 159, 154, 153, 174, 172, 171				1-218	מגורים א'
				551, 550	דיוור מיוחד
				904, 901, 900	תעשיה
				906, 905	אחסנה
				903, 902	תעשיה קלה ומלאכה
400		400		401, 400	מבני משק
				503-506, 501, 500	מבנים ומוסדות
				1101, 1100	ציבור
630		634		649, 612, 614-646, 600, 602, 606-610	ספורט ונופש
300				300	פרטי פתוח
				800-805	אירוח כפרי
				1045-1048, 1036, 1027, 1017, 1011, 1010, 1004-1008, 604, 603, 1111, 1054, 1053	מתקנים הנדסיים
		1008, 1017	1044, 1007, 604, 603, 1017	601, 605, 613, 1000, 1001, 1002, 1009, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1018, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1037, 1036, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1051, 1052	דרך מאושרת
		1039	1041, 1040, 1038, 613, 605, 601, 1042, 1031, 1015, 1036	713, 712, 710, 700-708	דרך מוצעת
710					שביל

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.

21/12/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
17.68%	186,340	מגורים א'	10.0%	96,000	אזור מגורים
1.72%	5,630	דיר מיוחד	2.3%	23,000	אזור מגורים מיוחד-חינוך
4.27%	42,820	תעשיה	4.4%	44,600	אזור תעשיה
2.50%	25,080	אחסנה	2.7%	26,800	אזור אחסנה קירור ואריזה
1.97%	19,730	תעשיה קלה ומלאכה	2.0%	20,160	אזור מלאכה
0.20%	2,040	מתקנים הנדסיים	0.6%	6,000	שטח לתכנון בעתיד
17.45%	174,990	מבני משק	15.5%	155,600	אזור מבני משק
2.87%	28,740	מבנים ומוסדות ציבור	2.0%	20,000	אזור בנייני ציבור
1.44%	14,400	אירוח כפרי			
2.69%	26,990	ספורט ונופש	3.0%	30,000	אזור ספורט
27.50%	269,380	פרטי פתוח	13.2%	132,460	שטח פרטי פתוח
7.92%	80,400	דרך מאושרת	10.2%	102,310	דרך קיימת או מאושרת ומגרש חניה
10.69%	119,620	דרך מוצעת	32.9%	329,074	אזור חקלאי
0.54%	6,030	שביל	0.9%	9,500	שביל להולכי רגל
1.23%	12,353	חניה	0.6%	6,000	שטח שיעודו ייקבע בעתיד
100%	1,002,210	סה"כ	100%	1,002,210	סה"כ (*)

(*) הפרש השטחים בין סה"כ מצב מאושר לסה"כ מצב מוצע נובע מרמת דיוק המדידה (גרפית מול אנליטית).

21/12/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	בתאי שטח מס' 1 עד 218 תותר יחידת דיור אחת לכל תא שטח.	
ב.	בתאי שטח מס' 180 עד 192 יותרו עד 125 יחידות דיור בסה"כ בכל תאי השטח.	
ג.	כחלק מכל יחידת דיור, יותר שימוש נוסף, אחד בלבד, לבעל מקצוע חופשי כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'.	
ד.	מטרות שירות כמפורט בחוק ובתקנות לרבות: סככות, מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, ממ"דים וחנייות מקורות.	
ה.	בתאי השטח הצמודים לדרכים תותר הקצאת שני מקומות חנייה בתחום תא השטח. בתאי שטח אלה תותר בניית סככת חנייה לרכב.	
ו.	סככות צל, מצללות, גינון ונטיעות.	
ז.	עבודות ניקוז השטח, השהיית נגר וחילחול.	
ח.	קווי תשתית תת-קרקעיים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון מרכזיות ("פילרים") מים, חשמל, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
4.1.2	הוראות	
א.	צפיפות מגורים	צפיפות המגורים המינימאלית על פי תמ"א/35 - 1.5 יח"ד לדונם נטו.
ב.	חלוקה	בתאי שטח 1-218 לא תותר חלוקת משנה. בתאי שטח 180-192 תותר חלוקה ובתנאי שסה"כ יח"ד בכל תאי שטח אלה לא יעלה על 125 יח"ד ובכפוף לצפיפות המגורים כאמור לעיל.
ג.	סככות חנייה	בתאי שטח הצמודים לדרכים תותר סככה לחניית רכב בקו בנין קדמי וצדדי 0 (אפס) מ'. לכל מקום חנייה יותר להקצות עד 15 מ"ר. בכל מקרה לא יעלה שטח סככת חנייה לרכב על 30 מ"ר.
ד.	קווי בניין (תאי שטח 1-218)	יותר קו בניין צדי 0 (אפס) מ' בגבולות המשותפים של תאי השטח, בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח.
ה.	קווי בניין לאחר חלוקה (תאי שטח 180-192)	לאחר חלוקת השטח יותרו קווי בניין כדלקמן: קווי בניין צדיים - 3 מ'. קו בניין אחורי - 5 מ'. קו בנין קדמי - 5 מ' או על פי רזוטת הדרך. יותר קו בניין צדי 0 (אפס) מ' בגבולות המשותפים של תאי השטח, בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח.
ו.	שטח שימוש נוסף	שטחו של השימוש הנוסף כמפורט בס' 4.1.1. ג' לעיל לא יעלה על 30 מ"ר והוא ייכלל במניין השטח העיקרי.

ז.	מרתפים	תותר הקמת מרתפים. גובה מרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מקו תכנית הבניין. גובה התקרה לא יעלה על 1.0 מ' ממפלס הקרקע במגרש. תותר התקנת חלונות בגובה שלא יפחת מ-20 ס"מ מעל לקרקע במגרש. לא תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאיוורור ותאורה.
ח.	מחסן במבנה נפרד	לכל יח"ד תותר הקמת מחסן אחד כחלק מהמבנה או במבנה נפרד. שטח המחסן כחלק מהמבנה לא יעלה על 10 מ"ר. על מחסן במבנה נפרד יחולו התנאים הבאים: • שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר. • גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. • יותר להקימו בקווי בניין צדי ואחורי 0 (אפס) מ', כך שימוקם בפינת המגרש. • ייאסרו פתחים לכיוון מגרש שכן. • ניקוז הגג יהיה אל תוך המגרש. • על גג המחסן לא תותר הצבת מתקנים.
ט.	מרחב מוגן	המרחב המוגן ייחשב כשטח שירות בהתאם לשטח המזערי של מרחב מוגן הנדרש על פי התקנות בעת מתן היתר הבנייה.
י.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	על ייעוד קרקע זה יחולו הוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן.

4.2	דיוור מיוחד	
4.2.1	שימושים	
א.	יותר שימוש במבנים קיימים ל-54 יחידות דיוור קטנות המיועדות למגורים זמניים, לקליטת צעירים, חיילים והורים, שישמשו את הדייר לתקופת זמן מוגבלת.	
ב.	מרחבים מוגנים ומקלטים לפי הנחיות פיקוד העורף.	
ג.	סככות צל, מצללות, גינות ונטיעות.	
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית נגר וחילחול.	
ה.	קווי תשתית תת-קרקעיים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון מרכזיות ("פילרים") מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ו.	שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות.	
ז.	מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול.	
4.2.2	הוראות	
א	תכנית בינוי	תנאי להיתר בנייה באזור דיוור מיוחד (תאי שטח מס' 551, 500) יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל תא השטח.
ב.	כמות יח"ד	כמות מירבית של יח"ד לא תעלה על 54.
ג.	שטח וייעוד יח"ד	השטח הכולל של כל יחידת מגורים לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושירות) והיא תשמש למגורים לתקופת זמן מוגבלת.
ד.	סחירות	המבנים ינוהלו בידי האגודה השיתופית ויחידות המגורים לא תהיינה סחירות.

ה.	חלוקה	לא תותר חלוקת משנה של תא השטח.
ו.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	על ייעוד קרקע זה יחולו הוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן.

4.3	פרטי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים, מתקני נופש פעיל, גידור ושערים.	
ב.	שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.	
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול.	
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות ("פילרים") מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה.	
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחלחולם.	
4.3.2	הוראות	
א.	חלוקה	לא תותר חלוקה.
ב.	מרכיבי ביטחון	בתאי שטח 600, 640-642 יותרו מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות וכדו'.

4.4	שביל	
4.4.1	שימושים	
א.	שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים, גינון ונטיעות.	
ב.	דרכי שירות למעבר לרכב תפעולי ולרכב חירום.	
ג.	פינות משחקים, פינות ישיבה ומתקנים כגון: תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול.	
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות ("פילרים") מים, חשמל ותקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחלחולם.	
4.4.2	הוראות	
	ל.ר.	

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	מבנים לצורכי ציבור כגון מתני"ס, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, ספריות, מרפאות וכיו"ב, מרחבים מוגנים ומקלטים, בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, גידור ושערים.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת ("פילרים"), חדר חשמל, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה וכדו'.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחלחולם.
4.5.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח
ב.	קווי בניין לאחר חלוקה
א.	על ייעוד קרקע זה יחולו הוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן.
ב.	קווי בניין לאחר חלוקה יהיו כדלקמן: • קדמי: לפי רוזטת הדרך או 5 מ' במקרה שאין דרך. • צדי: 3 מ' או 0 (אפס) מ' בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח. • אחורי: 5 מ'.

4.6	תעשייה
4.6.1	שימושים
א.	מבני ומפעלי תעשייה כגון: פלסטיק, עץ, מתכת, מזון, תעשייה עתירת ידע. מבני מלאכה כגון: מסגריה, נגריה וכדו', ומבני אחסון סוגרים ו/או פתוחים ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, חנויות מפעל, מחסנים, מבני שירות כגון סככות, חדרי מכוניות ומחסנים המשרתים את התעשייה, סככות לרכב ולציוד ומבנים לרווחת העובדים כגון: מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים, הסעדה, מלתחות, מקלחות ושירותים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ג.	עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, תאורה.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ה.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה, מתקנים למיון והפרדה של פסולת וכיו"ב.
ו.	עבודות ניקוז השטח.

4.6.2	הוראות	
א.	מניעת מפגעים	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב.	חומ"ס	ייאסר כל שימוש, ייצור, שווק או איחסון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים.
ג.	ניקוז	ניקוז יופנה לדרכים ושטחים ציבוריים. אין לבנות בנייה משמרת מים באזור זה.
ד.	ניטור נגר עילי	ניטור מי נגר עילי יבוצע לפי הנחיות פרק 6.15 להלן.
ה.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	עיצוב אדריכלי של המבנים ועבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם להוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן בהתאמה.
ו.	קווי בניין לאחר חלוקה	קווי בניין לאחר חלוקה יהיו כדלקמן: • קדמי: לפי רוזטת הדרך או 5 מ' במקרה שאין דרך. • צדי: 3 מ', או 0 (אפס) מ' בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח. • אחורי: 5 מ'.

4.7	תעשייה קלה ומלאכה	
4.7.1	שימושים	
א.	מבנים לשימושי תעשייה קלה ומלאכה, כדוגמת נגריות, מסגריות, מפעלי אלומיניום, מפעלים לייצור רהיטים, מתפרות, סדנאות אמנות, מוסכים וכיו"ב, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, חנויות מפעל, מבני שירות כגון מחסנים, סככות וחדרי מכונות המשרתים את השימושים העיקריים, סככות לרכב ולציוד ומבנים לרווחת העובדים כגון: מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים, הסעדה, מלתחות ושירותים.	
ב.	מבני שירות לצורכי תחזוקה, קירור, מיון ואריזה למשק החקלאי ומבני עזר לני"ל כגון מחסנים, סככות וחדרי מכונות.	
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות למעבר לרכב חירום ורכב תפעולי.	
ד.	עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, תאורה.	
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.	
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה מתקנים למיון והפרדה של פסולת וכיו"ב.	
ז.	עבודות ניקוז השטח.	

4.7.2	הוראות	
א.	מניעת מפגעים	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב.	חומ"ס	ייאסר כל שימוש, ייצור, שווק או איחסון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים.
ג.	ניקוז	ניקוז יופנה לדרכים ושטחים ציבוריים. אין לבנות בנייה משמרת מים באזור זה.
ד.	ניטור נגר עילי	ניטור מי נגר עילי יבוצע לפי הנחיות פרק 6.15 להלן.
ה.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	עיצוב אדריכלי של המבנים ועבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם להוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן בהתאמה.
ו.	קווי בניין לאחר חלוקה	קווי בניין לאחר חלוקה יהיו כדלקמן: • קדמי: לפי רוזטת הדרך או 5 מ' במקרה שאין דרך. • צדי: 3 מ', או 0 (אפס) מ' בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח. • אחורי: 5 מ'.

4.8	אחסנה	
4.8.1	שימושים	
א.	מבני אחסון למוצרים, חומרים באריזות ובתפזורת, שטחי ומבני אחסון פתוחים, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, חנויות מכר של המוצרים המאוחסנים, מחסני עזר, מבני שירות כגון סככות וחדרי מכונות המשרתים את השימושים העיקריים, סככות לרכב ולציוד ומבנים לרווחת העובדים כגון: מרחבים מוגנים, הסעדה, מלתחות, מקלחות ושירותים.	
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.	
ג.	עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, תאורה.	
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.	
ה.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה מתקנים למיון והפרדה של פסולת וכיו"ב.	
ו.	עבודות ניקוז השטח.	

4.8.2	הוראות	
א.	מניעת מפגעים	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב.	חומ"ס	ייאסר כל שימוש, ייצור, שווק או איחסון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכלל זה אמוניה אל-מימית, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה.
ג.	ניקוז	ניקוז יופנה לדרכים ושטחים ציבוריים. אין לבנות בנייה משמרת מים באזור זה.
ד.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	עיצוב אדריכלי של המבנים ועבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם להוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן בהתאמה.
ה.	קווי בניין לאחר חלוקה	קווי בניין לאחר חלוקה יהיו כדלקמן: • קדמי: לפי רוזטת הדרך או 5 מ' במקרה שאין דרך. • צדי: 3 מ', או 0 (אפס) מ' בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח. • אחורי: 5 מ'.

4.9	מבני משק	
4.9.1	שימושים	
א.	מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, משתלות, מבני עזר ושירות כגון סככות, חדרי מכוניות ומחסנים המשרתים את מבני המשק, משרדים ומחסנים, מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מוסכים, מבני מלאכה כגון מסגריה, או סדנאות לתיקוני כלים ומכשירים, סככות לרכב, לציוד ולמיכון חקלאי, חנות לממכר התוצרת החקלאית, מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים.	
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.	
ג.	עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, תאורה.	
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.	
ה.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים למיון והפרדה של פסולת וכיו"ב.	
ו.	עבודות ניקוז השטח.	
4.9.2	הוראות	
א.	הנחיות מקצועיות	המבנים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ב.	ניקוז	ניקוז יופנה לדרכים ושטחים ציבוריים. לא תותר בניה משמרת מים באזור זה.
ג.	קווי בניין לאחר חלוקה	לאחר חלוקת השטח יותרו קו בניין צדי ו/או אחורי 0 (אפס) מ' בין תאי שטח.
ד.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	עיצוב אדריכלי של המבנים ועבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם להוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן בהתאמה.

4.10	אירוח כפרי	
4.10.1	שימושים	
א.	איכסון מלונאי התואם לאופי הכפרי של הישוב, עד 50 יחידות אירוח, על פי תמהיל ומרכיבי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה, לרבות חדרי אירוח, מרפסות, שירותי תיירות משלימים כגון משרד קבלה, חדר אוכל ומטבח, מועדון בריאות, בריכה, חדר הסבה, חדר פעילות, בית כנסת, מחסנים, מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים.	
ב.	עבודות פיתוח נוף, גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, חניה, גידור ושערים.	
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: 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 לקרקע כגון: טרנספורמטורים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה.	
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
4.10.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח	על ייעוד קרקע זה יחולו הוראות פרקים 6.12 ו-6.13 להלן.
ב.	חלוקה	לא תותר חלוקה.

4.11	ספורט ונופש	
4.11.1	שימושים	
א.	בריכות שחיה פתוחות ומקורות, אולמות ומגרשי ספורט, מתקני ספורט ומדשאות, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: שירותים, מלתחות, מקלחות, חדרי הלבשה, משרדים, מועדוני ספורט, שירותי מזון והסעדה, חנות לציד ואביזרי ספורט, מחסנים ומבני שירות כגון: סככות לרכב ולציד, מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים.	
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.	
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: 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 לקרקע כגון: טרנספורמטורים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	

4.11.2	הוראות	
א.	קווי בניין לאחר חלוקה	קווי בניין לאחר חלוקה יהיו כדלקמן: • קדמי: לפי רוזטת הדרך או 5 מ' במקרה שאין דרך. • צדי: 3 מ', או 0 (אפס) מ' בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח. • אחורי: 5 מ'.
ב.	מניעת מפגעים	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ד.	הוראות פיתוח	על ייעוד קרקע זה יחולו הוראות פרק 6.13 להלן.
ה.	שירותי מזון והסעדה	שטח מרבי לשירותי מזון והסעדה יהיה 200 מ"ר.

4.12	מתקנים הנדסיים	
4.12.1	שימושים	
א.	מתקנים הנדסיים לביוב ושפכים כגון תחנות שאיבה וסניקה ומתקנים נלווים, מתקנים טכניים למים כגון מרכזיות מים, מתקני חשמל, תקשורת ואנרגיה "ירוקה", מרכזיות, גנראטורים, תחנות טרנספורמציה וכדו'.	
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי מים, ביוב ושפכים, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה.	
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.	
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.	
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, גידור ושערים.	
ו.	תאי שטח 800 ו-805 ישמשו להקמת תחנת שאיבה לביוב.	
4.12.2	הוראות	
א.	תכנית בינוי ופתרון נופי	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לפתרון אדריכלי-נופי למתקנים באישור הועדה המקומית לתא שטח.
ב.	תחנת טרנספורמציה	שטח תחנת טרנספורמציה יהיה עד 50 מ"ר.
ג.	חלוקה	לא תותר חלוקה.
ד.	תחנות שאיבה	תחנות שאיבה ייבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

4.13 דרך מאושרת ודרך מוצעת	
4.13.1	שימושים
א.	התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדה של נוסעים, שטחי חניה ודרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", מבני ומרכיבי ביטחון, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, פיסול, ספסלים, סככות צל.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון מרכזיות ("פילרים") למים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.13.2	הוראות
א.	הסדרי תנועה
ב.	מבנים
ג.	חניות
	הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה.
	תיאסר בניית מבנים.
	בשטחי חניה ישולבו שטחים מגוננים.

5

21/12/2015

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- (1) 30 מ"ר מסך שטחי השירות מיועדים לסככות חנייה אשר יותרו רק בתאי שטח הסמוכים לדרכים. 10 מ"ר מיועדים למחסן אשר ייבנה כחלק מהמבנה העיקרי, או לחילופין מחסן במבנה נפרד בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר.
- (2) תותר העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לקובעת.
- (3) מבנים קיימים כדין החורגים מקווי בניין כפי שמסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית ימשיכו להתקיים. כל תוספת בנייה למבנים הקיימים או מבנים חדשים תהיה בהתאם לקוי הבניין בתכנית זו.
- (4) בכל האזורים יותר קו בניין צדי 0 מ' בין תאי שטח, בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח.
- (5) הגובה כולל מתקנים. הקלה בגובה המרבי תותר רק בתיאום עם מערכת הביטחון.
- (6) בייעודי קרקע בהם מופיעה הפנייה להערה זו לא תותר חלוקת תאי שטח.
- (7) באזור מגורים א' בתאי שטח 180-192, תותר חלוקה לפי כמות יחיד כוללת שלא תעלה על 125 יחיד בכל תאי השטח יחידיו, ובתנאי שצפיפות המגורים לא תסטה מהמותר בתמ"א/35. שטחי הבנייה בטבלה מתייחסים ליחיד אחת.
- (8) בתאי שטח מגורים א' 180-192 ייקבעו קווי הבניין לאחר חלוקת תאי השטח ללא שינוי בקווי הבניין בגבולות השטח כמסומן בתשריט. בין תאי שטח חדשים יהיו קווי הבניין כדלקמן: קו בניין קדמי ואחורי 5 מ' או כמפורט ברוזטה. קו בניין צדי 3 מ', או 0 (אפס) מ' בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צדי הגבול שבין תאי השטח.
- (9) שטח מרחב מוגן ייחשב כשטח שירות בהתאם לשטח המועדף של מרחב מוגן הנדרש על פי התקנות בעת מתן היתר הבנייה.
- (10) שטחם של תאי השטח כמפורט בטבלת תאי השטח שבתשריט.
- (11) זכויות הבניה המפורטות בטבלה מיועדות למבנה ביתן שומר בלבד.

21/12/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 23 מתוך 33

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתרי בנייה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית לאזור שלם או לחלק ממנו. באזורי מגורים בהם אין מבנים קיימים, יוצאו היתרי בנייה על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם מגורים שלם.
- 6.1.3 תנאי למתן היתרי בנייה בתאי שטח 180-192 יהיה אישור תשריט או תכנית לחלוקת תאי השטח ע"י הרשות המוסמכת.
- 6.1.4 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת ותכלול הצגת מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, סוג הגגות, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל תא שטח בנפרד (± 000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח. תכנית הבינוי תתייחס בהוראותיה להתאמת הבינוי והפיתוח למבנים ומרכיבי הפיתוח הקיימים בסביבה.
- 6.1.5 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.
- 6.1.6 מהנדס הוועדה המקומית יהא רשאי לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.7 תנאי למתן היתרי בנייה באזור אירוח כפרי יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל האזור בהתייעצות עם משרד התיירות.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה באזור אירוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבנייה.
- 6.1.9 תנאי למתן היתרי בניה למבני משק יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 6.1.10 בתאי שטח 900-906 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
- 6.1.11 תנאי להיתרי בנייה לתחנות שאיבה וסניקה לביוב ושפכים יהיה התייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבני משק יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנושא הקמת תחנת שאיבה וסניקה לביוב.
- 6.1.12 תנאי למתן היתרי בנייה ראשון ביעוד קרקע "מבני משק" יהיה הקמת מתקן הקדם לטיפול בשפכי הרפת.
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בנייה יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- 6.1.14 כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, שתפונה לאתר פסולת מאושר כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינני פסולת יבשה התואם את הכמות שהוערכה.

6.1.15 תנאי למתן היתרי בנייה למבנים בייעוד לתעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.1.16 תנאי למתן היתר בניה למבני ספורט ונופש יהיה התייעצות עם משרד הבריאות.

6.1.17 היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המקומית.

6.1.18 תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ואישור הרופא הווטרינרי הממשלתי.

6.1.19 תנאי למתן היתר לכריתה או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בתיקון 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לחוק היערות.

6.1.20 תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהיה הכנת סקר אסבסט למבני ציבור ע"פ הגדרתו בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.

6.1.21 תנאי למתן היתר בנייה ראשון למבני משק לבעלי חיים יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות שיכלול:
א. הסבר מילולי וגרפי לכל סוגי מבני המשק לסוג גידול בעלי חיים במצב הקיים ובמצב המתוכנן לרבות פרוט המרחקים של כל אחד מהמבנים ומתחמי גידול בעלי חיים משימושים רגישים קיימים ומתוכננים בתחומי הקיבוץ וסביבתו.
ב. קביעת תחום ההשפעה והמרחק הסופי למיקום המבנים ביחס לשימושים רגישים וכן נקיטת אמצעים למניעת מפגעים לרבות מפגעי ריח, יקבעו בהתאם לממצאי הדו"ח ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.

6.1.22 תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום ההשפעה של תחנת הדלק הישנה, כמסומן בתשריט, יהיה ביצוע סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ופינוי קרקע מזוהמת, לפי הצורך, על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997.

6.1.23 תנאי למתן היתר איכלוס ראשון למגורים יהיה התחברות למכון טיהור שפכים משודרג של חבל שלום-חלוצה.

6.1.24 תנאי למתן היתר בנייה להקמת מתקנים למיון והפרדה של פסולת לסוגיה באזור תעשייה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.1.25 תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת הנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים, תשתיות וסביבה.

6.2. אופן ביצוע התכנית

6.2.1 היתרי הבנייה לעבודות הפיתוח יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

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

6.3. הריסות ופינויים

- 6.3.1 בתא שטח בו קיים מבנה הנמשך אל תא שטח שכן באותו ייעוד קרקע, יהא זה בסמכותו של מהנדס הוועדה המקומית לחייב מבקש היתר להסדיר את יציבותם, בידודם, איטומם ותגמיריהם של חלקי המבנה שייוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.
- 6.3.2 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר עפ"י כל דין.
- 6.3.3 לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4. אקוסטיקה

- 6.4.1 תנאי להיתר בנייה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום להריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני בריאות ומגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל.

6.5. פיתוח תשתית

- 6.5.1 בתחומי כל האזורים יהיו כל קווי התשתית תת-קרקעיים.
- 6.5.2 באזורים שלהלן יותרו קווי חשמל אוויריים: אזור מבני משק, אזור תעשייה, אזור אחסנה ואזור תעשייה קלה ומלאכה, וכן בדרכים מס' 1, 6-12, 14-15.

6.6. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.6.1 היתרי בנייה יוצאו על בסיס הנחיות נספח התשתיות.
- 6.6.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית הנדסיות בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
- 6.6.3 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית, פרט לאזורים בהם נקבע כי אין לבנות בהם בבנייה משמרת מים (אזור תעשייה, אזור תעשייה קלה ומלאכה, אזור מבני משק), תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.6.4 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה בד בבד עם ביצוע התשתיות.
- 6.6.5 תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.
- 6.6.6 ניקוז שטחים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים תקלאיים פתוחים גובלים.
- 6.6.7 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית.
- 6.6.8 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר כדין.
- 6.6.9 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.6.10 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה

ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

6.6.11 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי, הפיתוח והעיצוב שבתכנית.

6.6.12 מערכת הביוב של היישוב תתחבר לפתרון קצה אזורי "חולית" בתיאום עם משרד הבריאות.

6.6.13 אופן פינוי וטיפול בפסולת חקלאית ייקבע בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.7. הוראות בנושא חשמל

6.7.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים פרט לבאים: אזור מבני משק, אזור תעשייה, אזור אחסנה ואזור תעשייה קלה ומלאכה, ודרכים מס' 1, 6-12, 14-15.

6.7.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

6.7.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהוועדה המקומית.

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

6.7.5 לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור, ושטח פרטי פתוח תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.7.6 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.8. הוראות בנושא קווי תקשורת

6.8.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

6.8.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.9. דרכים, תנועה וחנייה

6.9.1 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

6.9.2 החניה תהיה בתחום תאי השטח ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.9.3 בתאי שטח למגורים תהיה החניה בתחום תאי השטח בהתאם למסומן בנספח התנועה והחנייה.

- 6.9.4 יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 6.9.5 תאי שטח מס' 1036, 1038, 1040, 1041, 601, 603, 604, 605, 613 ישמשו לחניה ציבורית לרבות חניה עבור ייעודי קרקע סמוכים.

6.10. הפקעות לצורכי ציבור

- 6.10.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה 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 בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 6.11.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.
- 6.11.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.
- 6.11.4 היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספת של יחידות דיור.
- 6.11.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.12. עיצוב אדריכלי

- 6.12.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 6.12.2 ככל הניתן ייבחרו חומרי גמר שיהיו עמידים בתנאי האקלים לאורך זמן.
- 6.12.3 באזור מגורים א', אזור דיור מיוחד, אזור מבנים ומוסדות ציבור, אזור אירוח כפרי, יחולו בנוסף על הכללים שלעיל גם ההנחיות שלהלן:
- 6.12.3.1 גמר קירות חוץ בכל המבנים (פרט לקיימים) יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
- 6.12.3.2 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: בטון גלוי, מתכת, עץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
- 6.12.3.3 תותר בנייה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
- 6.12.3.4 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 45% והם ייבנו מרעפים מחומר עמיד כגון חרס או רעפי בטון.
- 6.12.3.5 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.

6.12.3.6 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.

6.12.3.7 על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פת.

6.12.3.8 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.12.3.9 מבנה סככה לחנייה יאושר כחלק מתכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה ותיבנה בחומרי גמר עמידים התואמים את חומרי הגמר של המבנה העיקרי והגדרות בגבול תא השטח. הסככה תוקם בצמוד לכל 2 תאי שטח סמוכים לסירוגין בהתאם למסומן בנספח התנועה והחנייה. גובה הסככה לא יעלה על 3.0 מ'. לא יותר ניקוז הגג לעבר תא שטח שכן.

6.12.3.10 מבנה נפרד למחסן יאושר כחלק מתכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. הוא ישתלב בצורה אדריכלית נאותה וייבנה בחומרי גמר עמידים התואמים את חומרי הגמר של המבנה העיקרי ושל הגדרות בגבול תא השטח. ככל הניתן, הוא ייבנה בקו בניין צדי ואחורי 0 (אפס) מ' ובהצמדה בין שני תאי שטח ומעלה (בפינת תא השטח). ניקוז הגג יהיה אל תוך המגרש.

6.13. הוראות פיתוח

6.13.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.

6.13.2 גדרות, קירות ופתחים בתוכם יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים. גובה גדרות לא יעלה על 3.0 מ' מעל לקרקע.

6.13.3 גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר.

6.13.4 ככל הניתן ייבחרו לעבודות הפיתוח חומרים שיהיו עמידים בתנאי האקלים לאורך זמן.

6.13.5 באזורים: מגורים א', דוור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, אזור ספורט ונופש, אירוח כפרי, יחולו בנוסף על הכללים שלעיל גם הכללים שלהלן:

6.13.5.1 גדרות וקירות תומכים יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ במבנים כמפורט בפרק 6.12 לעיל וכן תותרנה גדרות רשת.

6.13.5.2 באזורי מגורים ייקבע עיצוב גדרות וסככות חניה למתחם מגורים בתכנית בינוי ופיתוח למתחם המגורים הרלבנטי.

6.13.5.3 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית. מגופים, מפסקים, מדי מים, חשמל וכו' יותקנו בגומחות מתאימות או בהתקנה אחרת שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.13.5.4 בתאי שטח המיועדים למגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר משטחים ציבוריים, בהתקנה על הקרקע או בהתקנה מוסתרת אחרת ככל הניתן כך שלא ייראו מדרכים, שבילים ושטחי ציבור. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגימון ויוסתרו משטחי ציבור.

- 6.13.5.5 גובה קיר בגבול תא שטח לא יעלה על 1.0 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. גובה קיר לצד דרך לאורך 30 מ' מהפינה הסמוכה של צומת דרכים לא יעלה על 60 ס"מ מעל לנקודה הגבוהה בגבול הדרך בקטע זה.
- 6.13.5.6 דלתות ושערים יבוצעו מפלדה ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול תא השטח החוצה.
- 6.13.5.7 על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח. בתאי שטח פינתיים תותר התקנת שלט אחד וגוף תאורה אחד מכל צד של הפינה.
- 6.13.5.8 בגדרות וקירות הפונים אל דרכים, שבילים ושטח פרטי פתוח, ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.14. פיתוח תשתיות

- 6.14.1 בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.
- 6.14.2 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.
- 6.14.3 תינתן אפשרות כניסה לטיפול ותחזוקה של מערכות תשתית ע"י הרשות המקומית.

6.15. ניטור וניצול מי נגר עילי

- 6.15.1 בכל ייעודי הקרקע, פרט ל: תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה ומבני משק, יש להבטיח את הנושאים הבאים:
- 6.15.1.1 לפחות 15% משטח תא השטח, יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מחופה בחומר חדיר אחר.
- 6.15.1.2 שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.
- 6.15.1.3 בתאי שטח למגורים יתוכנן בכל תא שטח "אגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מהגגות ושיפועים בחצר.
- 6.15.1.4 בדרכים ותחנות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.15.2 בייעודי תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה תוקם ותופעל מערכת לניטור מי הנגר העילי המסולקים מאזורים אלו. תכנית הניטור תכלול את ההנחיות הבאות:
- 6.15.2.1 הגדרת מיקום אתרי הדיגום. יידגמו לפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה הקלה והמלאכה.
- 6.15.2.2 מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).

6.15.2.3 תדירות הדיגום – מי הנגר יידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.

6.15.2.4 פרמטרים לאנליזה – הפרמטרים לאנליזה יכללו לפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.

6.15.2.5 ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה ויוגש להתייחסות רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז הרלוונטית.

6.16 הוראות להגנה על מי תהום

6.16.1 טיפול בחומרים רעילים, חומרי הדברה ודלק לסוגיו יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.16.2 יינקטו כל האמצעים על מנת למנוע שטיפה וחילחול של חומרים רעילים, חומרי הדברה ודלק לסוגיו אל מי התהום, לרבות מיגון ואחסון במבנה אטום וקשיח העשוי מחומרים לא דליקים.

6.17 חלוקה ורישום

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

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

6.18.3 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.19 הוראות למבני משק

6.19.1 זבל : במסגרת תכנית בינוי ו/או בקשה להיתר בנייה, יסומן שטח לצורך אחסון וטיפול בפינוי זבל ממבני בעלי חיים.

6.19.2 אשפה ופסולת : במסגרת תכנית בינוי ו/או בקשה להיתר בנייה יסומנו אתרים להעמדת מכולות לאשפה ולפסולת בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

6.19.3 יזם התכנית ינקוט בכל הדרכים האפשריות על מנת לצמצם מפגעי ריח מאזור מבני המשק.

6.19.4 פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכול בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים.

6.20 הוראות למיתון אקלימי ולבנייה מקיימת

6.20.1 תכניות בינוי, פיתוח ותכנון מפורט של מבנים יתייחסו לכיווני שמש לקבלת נוחות אקלימית בבתים כגון : הפנייה של חזיתות ופתחים, גודל פתחים, אמצעי הצללה וכדו'. יש לתכנן אמצעים למיתון רוחות כגון ע"י שימוש בצמחייה ובאמצעים בנויים.

- 6.20.2 תכנון מבנים ועבודות פיתוח יתייחס להתאמה לסביבה ולנוף, שימוש ככל הניתן בחומרים מקומיים, שימור ערכי נוף וסביבה, מזעור נזק וצמצום הפגיעה בסביבה.
- 6.20.3 התכנון ייצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הקיימת, לתוואי דרכים קיימות, תוואי ניקוז וכדו'.
- 6.20.4 תכנון הצמחייה יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה חסכונית ומתאימה לאזור.
- 6.20.5 ככל הניתן ייעשה שימוש באנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות, תאורת רחוב חסכונית וצמצום של "זיהום אור".

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	מגורים א' תאי שטח 1 עד 39 , 93 עד 218	מידי
	אירוח כפרי	מידי. ביצוע בשלבים - לפי תיאום עם משרד התיירות.
שלב ב'	מגורים א' תאי שטח 110 עד 162	הוצאת היתרי בנייה ב-80% מתאי השטח של שלב א', פיתוח תשתיות הנדרשות לשלב זה, הקמת שטחים ציבוריים ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
שלב ג'	מגורים א' תאי שטח 40 עד 109	הוצאת היתרי בנייה ב-70% מתאי השטח של שלב ב', פיתוח תשתיות הנדרשות לשלב זה, הקמת שטחים ציבוריים ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
שלב ד'	מגורים א' תאי שטח 164 עד 176	הוצאת היתרי בנייה ב-60% מתאי השטח של שלב ג', פיתוח תשתיות הנדרשות לשלב זה, הקמת שטחים ציבוריים ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: משרד הבינוי
	תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד: 27.12.15
	המנהל לבניה כפרית- מחוז דרום		

עורך התוכנית	שם: אדר' אסף קשטן	חתימה:	תאריך: 21.12.15
	תאגיד: א.ב.מתכננים ת"א		מספר תאגיד: 511536575

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 21.12.15
	תאגיד: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד: 27.12.15
	המנהל לבניה כפרית- מחוז דרום		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 21.12.15
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 21.12.15
	תאגיד: קיבוץ חולית		מספר תאגיד: 57-002470-3
	מורשי חתימה: שמעון אזולאי- ת.ז. 57786816 רחל קון- ת.ז. 055115416 לאה וינשטיין- ת.ז. 05594888		