

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 4/156/03/51

שם תוכנית: מתחם המשק והמלאכה, קבוץ עלומים

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום      חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965      4/156/03/51      אישור תכנית מס' _____      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה      ביום 14/8/17 לאשר את התכנית  <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעו תנאים לאישור  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעו תנאים לאישור      מנהל מינהל התכנון      נוער הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה להסדיר את אזור מבני המשק ואזור המלאכה והתעשייה בקיבוץ עלומים, ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת זכויות בניה. כמו כן התכנית באה להסדיר מבנים לעובדים זמניים והסדרת מערך הדרכים. התכנית לוותה בסקירת סיכונים סיסמיים, לפיה לא נמצאו גורמי סיכון המחייבים בדיקות ספציפיות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מתחם המשק והמלאכה, קבוץ עלומים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

4/156/03/51

מספר התוכנית

215.69 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים להפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

20/12/2016

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כך

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ל.ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי**

קואורדינטה X 153700  
קואורדינטה Y 595500

**1.5.2 תיאור מקום**  
קבוץ עלומים, ממערב לכביש 232, מדרום לקיבוץ סעד, מצפון לקבוץ בארי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית שדות נגב**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע  
יישוב ק. עלומים  
שכונה לא רלוונטי  
רחוב לא רלוונטי  
מספר בית לא רלוונטי

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
898	מוסדר	חלק מהגוש	6,7,9	2,5,10,11
900	מוסדר	חלק מהגוש	ל.ר	2,14,16,17

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
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/11/1990	3819	תכנית זו גוברת בתחום הקו הכחול	שינוי	328/02/7
14/05/1985	3195	תכנית זו גוברת בתחום הקו הכחול	שינוי	1/156/03/7
20/02/2007	5631	תכנית זו גוברת בתחום הקו הכחול	שינוי	2077 / מק / 7
24/7/2013	6633	תכנית זו כפופה לתכנית 483/02/7	כפיפות	483/02/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' יורם בר סיני	10.09.2016	1	ל.ר	1:2500/1:1250	מחייב	תשריטת התכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' יורם בר סיני	02.2016	ל.ר	20	ל.ר	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אינג' אבי פרוינד	03.2015	ל.ר	6	ל.ר	מנחה	נספח השפעה על מי תהום
	וועדה מחוזית	אינג' אבי בוידיק	09.2016	1	ל.ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	אדרי' שרון חפר חייקין	09.2016	1	ל.ר	1:1250	מנחה	נספח עצים בוגרים
	וועדה מחוזית	אדרי' שרון חפר חייקין	09.2016	ל.ר	10	ל.ר	מנחה	סקר עצים בוגרים מנחה, חוברת תמונות וטבלה
	וועדה מחוזית	אינג' אבי פרוינד	09.2016	1	ל.ר	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
	וועדה מחוזית	אינג' אבי פרוינד	09.2016	1	ל.ר	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
	וועדה מחוזית	אינג' אבי פרוינד	07.2016	ל.ר	9	ל.ר	מנחה	נספח מים וביוב
	וועדה מחוזית	אינג' אבי פרוינד	08.2015	ל.ר	5	ל.ר	מנחה	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי

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 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
ל.ר	דני יגל קבוץ עלומים	067296921	ל.ר	אגודה שיתופית קיבוץ עלומים /מוא"ז שדות נגב	570018796	קבוץ עלומים ד.נ. הנגב 85122	089937010	0547792563	089937000	daniy@alumim.co.il	ל.ר
ל.ר	גבריאל בן דב קבוץ עלומים	0579359	ל.ר	אגודה שיתופית קיבוץ עלומים /מוא"ז שדות נגב	570018796	קבוץ עלומים ד.נ. הנגב 85122	089937010	0547792790	089937000	gabib@alu.org.il	ל.ר

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ל.ר	דני יגל קבוץ עלומים	067296921	ל.ר	אגודה שיתופית קיבוץ עלומים /מוא"ז שדות נגב	570018796	קבוץ עלומים ד.נ. הנגב 85122	089937010	0547792563	089937000	adielp@alumim.co.il	
ל.ר	גבריאל בן דב קבוץ עלומים	0579359	ל.ר	אגודה שיתופית קיבוץ עלומים /מוא"ז שדות נגב	570018796	קבוץ עלומים ד.נ. הנגב 85122	089937010	0547792790	089937000	gabib@alu.org.il	

1.8.3 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		רח' התקווה 4	086764219	0506218012				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
yoram@abt.co.il	086891228	0505203593	086891234	קבוץ בארי 85135	511536575	א.ב.מתכננים	28766	003930997	יורם בר סיני	אדריכל	עורך ראשי
halabi@halabil.co.il	048396098	0547200323	039386350	דלית א כרמל 30056 2/16 ת.ד. 21		פוטומאפ בע"מ	808	048395202	לביב חלבי	מודד	מודד
boidek@netvision.net.il	036881551	0544259897	036881550	לוינסקי 107 תל אביב	512790775	א.בוידק – כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	85961	17441601	אבי בוידק	מהנדס	יועץ תנועה
avif@ma-tamar.co.il	086582767	0506655645	086582767	כיכר הגנים 15 באר שבע	022187447	א.פרוינד-תכנון ויעוץ הנדסי	105928	022187447	אבי פרוינד	מהנדס	הידרולוג
sharonheffer@gmail.com	08-6900183	05-5700659	086900182	רח' אשל 8 עומר 84965	—	—	84334	23974439	שרון חפר חייקין	אדריכל	מתכנתת נוף



**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**

הרחבת אזור התעשייה והמלאכה, הסדרת השטח למבני משק, הסדרת מבנים לעובדים זמניים, כל זאת ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בייעוד קרקע
- מאזור תעשייה, ואזור לבנייני משק - לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, ולאזור מבני משק עם הנחיות מיוחדות. מדרך לאזור תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ולקרקע חקלאית. מקרקע חקלאית לדרך.
2. חלוקת שטח התכנית לתאי שטח.
3. קביעת הוראות, בדבר התכליות, השימושים, בכל ייעודי הקרקע.
5. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה כגון: קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע.
7. ביטול דרכים והתוויתן מחדש.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
2,000 מ"ר מסך השטח המוצע לתעסוקה הנו מהשימושים המותרים ביעוד מבני משק		42,943	42,843	100	מ"ר	תעסוקה
עבור יחידות דיור לעובדים זמניים		180	180	ל.ר	מ"ר	דיור מיוחד
		4	4	ל.ר	יח"ד	

**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							יעוד	תאי שטח
מתקן הנדסי	מבנה להריסה	עץ לשימור	עץ להעתקה	הנחיות מיוחדות	קווי מים	דרך לביטול		
		6	6	6			6	מבני משק
	9				9	8, 9	8.9	קרקע חקלאית
	13, 10	10, 13, 14	10		10		10, 11, 12, 13, 14, 30	דרך מאושרת
		15	15				15, 16, 17	דרך מוצעת
5	5	5	5				5	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
25.66	55,351	מבני משק	42.13	90,870	אזור לבניני משק	
1.04	2,259	מבני משק עם הנחיות מיוחדות	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
29.20	62,990	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	10.93	23,590	אזור תעשייה	
22.10	47,640	קרקע חקלאית	11.42	24,650	שטח חקלאי	
4.33	9,340	דרך מוצעת	3.35	7,230	דרך מוצעת	
17.67	38,110	דרך מאושרת	32.17	69,350	דרך קיימת	
100	215,690	סה"כ	100	215,690	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה:</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מבנים לתעשייה קלה ומלאכה, כגון מפעלים לעיבוד מתכת או עץ, מפעלי פלסטיק ואחרים ובלבד שאינם גורמים למטרדי רעש, ריח או זיהום.
ב.	מחסנים, משרדים, סדנאות, חנויות המפעל, מוסכים, סככות לרכב, חדרי קירור, בתי מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מתקן לאצירה אשפה גושית (מפג"ש) ומתקנים למיון והפרדת פסולת וגזם, מתקנים לטיפול במי שטיפת ירקות, מרחבים מוגנים ומחסות נגד ירי. כמו כן תותר אחסנה פתוחה שלא תחת קורת גג.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, ספסלים, מתקני תאורה, סככות צל, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת.
ה.	בתחום האזור קיים סימבול של מתקן הנדסי. מתקן זה מיועד לתחנת סניקה למי שטיפה של ירקות בלבד ויכלול: מתקן הפרדת מוצקים, משאבות, גנראטור חירום, גדרות, תאורה, מערכות בקרה, קווי ומתקני תשתית וכל הדרוש להסנקת מי השטיפה.
ו.	תחנת השאיבה תבנה בהתייעצות עם משרד הבריאות.
ז.	עבודות ניקוז השטח.
ח.	ניתן להקים על גגות המבנים מתקני יצור חשמל מאנרגית השמש, לרבות חיבורים לרשת החשמל, בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או לפי תקנות התכנון והבניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	לא יותרו תכליות העושות שימוש או אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור). לא יותר באזור זה קירור באמצעות אמוניה.
ב.	המבנים החקלאיים ייבנו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
ג.	תותר חלוקה או איחוד השטח בעתיד. קוי הבנין לאחר חלוקה או איחוד יהיו 5 מ' בכל החזיתות

4.2	<b>מבני משק:</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	מבני משק חקלאי לגידול, אחזקה וטיפול בבעלי חיים. רפתות, מתבנים, מחסנים, סככות פתוחות וסגורות, שטחי אחסנה לא מקורים לצידוד חקלאי, מכלי אריזה, מזון לבע"ח לסוגיו. חדרי קירור, בתי מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מתקן לאצירה זמנית של אשפה גושית (מפג"ש) ומתקנים למיון והפרדת פסולת וגזם וכן ומחסות נגד ירי ומרחבים מוגנים.
ב.	רחבות, שבילים, חניה, חניות מקורות, דרכי שירות, גידור, גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.
ד.	מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע ושנאים וחדרי שנאים.
ה.	עבודות ניקוז השטח.
ו.	ניתן להקים על גגות המבנים מתקני יצור חשמל מאנרגית השמש, לרבות חיבורים לרשת החשמל, בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ב/10 ו/או לפי תקנות התכנון והבניה.
ז.	בתא שטח מס. 6, באזור המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות", תותר הקמת מבנים למגורי עובדים זמניים ומחסן המשרת במישרין את מגורי העובדים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	תכנון המבנים החקלאיים לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופתוח הכפר, לרבות הנחיות הרופא (הווטרנר) הממשלתי.

ב.	תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות פתוח הכפר.
ג.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ד.	מגורים לעובדים זמניים: המבנים יהיו מבנים זמניים, יחוברו למערכת הביוב והחשמל של הקיבוץ. מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות פתוח הכפר, התמ"ת, (תקנות עובדים זרים מגורים הולמים), התשי"ס 2000 והחלטות רמ"י 1279 כפי שיעודכנו מעת לעת. מתקנים טכניים כמו מכלי גז, דודי שמש ומתקני לתליית כביסה ימוקמו באופן שלא יראה משטחים ומעברים ציבוריים. המבנים הזמניים יהיו יבילים ויחופו בטיח בגווני אדמה בהירים, הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי או גגות משופעים מרעפים, רעפי פח או פאנלים מבודדים מפח צבוע.

4.3	<b>קרקע חקלאית:</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	גידולים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	בתחום קווי הבניין מכביש 232 תיאסר כל בניה.

4.4	<b>דרך מאושרת ודרך מוצעת:</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	כבישי אספלט, שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.
ב.	מתקנים כגון: מבנה לשומר בכניסה לישוב, מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, עבודות גינון, נטיעות ומעבירי מים.
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, והתקנת אמצעים להשהיית וחלחול מי נגר.
ו.	מרכיבי בטחון כגון גדר ביטחונית, תאורת בטחון ומחסות נגד ירי, שערים וכל מרכיב ביטחון עפ"י דרישת פיקוד העורף.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
ב.	תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מחסות בטחון וביתן שומר.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (שטח מינימאלי)	שטחי בניה (מ"ר אלא אם צוין אחרת)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין						
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מ"ר אלא אם צוין אחרת)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח עיקרי	שטח עיקרי		
			שטח עיקרי	שטח שרתי	שטח עיקרי	שטח שרתי									קדמי	צידדי- ימני
מבני משק	6	5,000 (שטח מינימאלי)	65% (3)	1% (6)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	12 (1)	2	ל.ר.	(2)	(2)	(2)	(2)
תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה	5	4,000 (שטח מינימאלי)	65%	10%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	14 (1)	3	ל.ר.	(2)	(2)	(2)	(2)
דרך מאושרת ודרך מוצעת	10	(5)	20 (4)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4	1	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

הערות:

- (1) גובה המבנים החקלאיים ושטחם יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות
- (2) קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
- (3) זכויות בנייה למבנים למגורים זמניים נכללים בזכויות הבנייה שהוקצו למבני המשק והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 ג.
- (4) עבור ביתן שומר.
- (5) עפ"י הקבוע בנספח תאי שטח.
- (6) שטחי השירות הם עבור מרחבים מוגנים, חניות מקורות ולפי הקבוע בחוק.

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

- בכל אזורי התכנית יינתנו היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
- 6.1.1 ביעוד תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה וביעוד מבני משק, היתרי בניה יינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי, לרבות קביעת מרחק מזערי ממגורים וקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, שפכים, ניקוז, פסולת וכיוב').
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו, בקנה מידה של 1:500 על רקע מפת מדידה מעודכנת, שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ותכלול פרוט בדבר מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים (כגון חומרי בניה וגמר), דרכי גישה מפלסי כניסה, הסדרי תנועה וחניה, פתוח השטח ופתרונות תשתית, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, ריצופים, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז מי נגר עילי והכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.3 תנאי לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- 6.1.4 תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבינוי הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- 6.1.6 תנאי למתן היתרים למבנים החקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר עבור המבנים החקלאיים לגידול בעלי חיים יהיה באישור הרופא (הווטרינר) הממשלתי.
- 6.1.8 תנאי למתן היתרי בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
- 6.1.9 היתרי בניה למגורי עובדים זמניים יינתנו בהתאם ובכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד התמ"ת והחלטות רמ"י מס' 1279 וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- 6.1.10 תנאי לעקירה או העתקה של עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.11 תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.
- 6.1.12 תנאי למתן היתר למבני המגורים לעובדים זמניים יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב.
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר / תחנת השנאה, יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- 6.1.14 תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר / תחנת השנאה, יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה מהמשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק רקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

**6.2 ניקוז**

- 6.2.1 א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת השפכים למערכת הניקוז.  
 ב. מי נגר ממתחמים בעלי פוטנציאל זיהום (מבני משק, חצרות בעלי חיים) יופרדו ויטופלו טרם הזרמתם למערכת הניקוז האזורית.  
 ג. אין לבנות בניה משמרת מי נגר ביעודי מבני משק ותעשייה, תעשייה קלה ומלאכה. נגר עילי משטחים אלו יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך.  
 ד. בנייה על פי עקרונות שימור מי נגר, תעשה במתחמים בהם אין פוטנציאל זיהום (מבני משרדים, מבני תעסוקה "יבשים" וכד').

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

6.3.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, אשר יימדדו בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

6.3.2

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"	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'

6.3.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

**6.4 פסולת, הריסה והסדרי 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 הטיפול בפסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת אורגנית, פסולת פלסטיק, חומרי הדברה, אריזה ריקה, פסולת חקלאית, בכלל זה פינוי הפסולת יהיה לאתר פסולת מאושר ומוסדר כדין, שיטת הפרדת הפסולת במקור, יהיו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.4.4 בשלב היתר הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.4.5 אשפה ופסולת גושית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפוננו לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין.

6.4.6 סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הנחיות הרשות המקומית, לרבות התחשבות בתנועת רכב פינוי האשפה.

**6.5 אנטנות**

6.5.1 הקמת אנטנות סלולריות תותר רק בתא שטח שיעודו תעשייה קלה ומלאכה ובמני המשק ובהתאם להוראות תמ"א 36. לא יותר חיסוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

**6.6 הפקעות לצרכי צבור**

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

**6.7 חניה**

6.7.1 החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.



**6.8 הוראות סביבתיות**

6.8.1	תכנון הרפתות והחצרות יכלול התייחסות לניקוז וישמור על העקרונות הבאים: א. מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר. ב. יש להעדיף קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש). ג. גגות ינקזו 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 זיהומם ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר. ד. ניקוז חצרות פתוחות: חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה מפני חלחול הקלות יינתנו ע"י הרשויות המוסמכות בלבד, בהתאם לרגישות ההידרולוגית באזור. 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. מבנים מקורים:
6.8.2	א. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול. ב. כל התשטיפים הנוצרים במבנים (מי שתיה, מי שטיפה וכד') יוזרמו באמצעות תעלות ושיפועים מתאמים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מתקן טיפול, לרבות מתקן קדם טיפול וממנו אל מערכת הטיפול בשפכים.
6.8.3	אחסון דלק: אחסון דלק יעשה במכלי אחסון עיליים בלבד המוצבים במאצרה העומדת בתנאים המפורטים להלן: א. אטומה לחלול דלקים ב. קיבולת המאצרה תהיה לפחות 110% מנפח מכל המאוחסן בה. ג. במידה ולמאצרה פתח ניקוז, הפתח יהיה סגור למעט לשם ריקון יזום בהתאם לסעיף ה'. ד. פתח מילוי המיכל יותקן בתחומי המאצרה. ה. שפך ומי גשם שהצטברו במאצרה ייבדקו טרם פינויים, לקביעת יעד סילוק מתאים המאושר על פי כל דין.
6.8.4	פרש בעלי החיים ופגרים יפוננו למתקן המתאים לכך, הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

**6.9 תשתיות**

6.9.1	בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוא של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תאי ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.9.2	קווי התשתיות ראשיים של הביוב והמים יהיו תת קרקעיים. קווי החשמל והמתקנים הסולאריים יהיו עיליים.
6.9.3	תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין ואשר יקבע על דעת הרשות המקומית, יהיה בתאום עם בעל התשתית.
6.9.4	המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.
6.9.5	תשתיות ראשיות חדשות או קיימות שיועתקו ממקומם, יונחו ככול הניתן בתחומי הדרכים.

**6.10 שמירה על עצים בוגרים**

6.10.1 לעת הגשת בקשה להיתר בניה ובמקרים מיוחדים, ניתן יהיה לשנות עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור לסיווג אחר, זאת לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות

6.10.2 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

**עצים לשימור:**

- א. על עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. קו בניין לשימור יהיה בהתאם לקבוע בנספח העצים הבוגרים, שטח זה יוגבל בפתוח ויסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגש בתחומה.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

**עצים להעתקה**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**עצים לעקירה**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שעקר, כפי שיפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב עקירת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	ל.ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: דני יגל	חתימה:	תאריך:	
	שם: גבריאל בן דב	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד/שם רשות מקומית: קבוץ עלומים			מספר תאגיד: 570018796
עורך התוכנית	שם: יורם בר סיני	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד: א.ב. מתכננים		מספר תאגיד: 511536575	
יזם בפועל	שם: דני יגל	חתימה:	תאריך:	
	שם: גבריאל בן דב	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד: קבוץ עלומים			מספר תאגיד: 570018796
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל			מספר תאגיד:
	תאגיד:			מספר תאגיד: