

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 4/264/03/51

שם תוכנית: תכנית מפורטת קבוץ רוחמה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת

תכנית ללא איחוד וחלוקה

אישורים

20/03/2017

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון והבניה - מחוז דרום                  חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965                  4/264/03/51                  אישור תכנית מס' 4/264/03/51                  הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                  ביום 20/03/2017  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא יזכיקה טענה אישור שר  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר                  מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. חברי קבוץ רוחמה יזמו הכנת תכנית מפורטת שתאפשר ביצוע שיוך דירות ומגרשים לחברי הקבוץ והתאמת התכנון הפיסי של אזור המגורים והקהילה לאורחות החיים בישוב ולשינוי הדרמטי באופי הישוב הקיבוצי, העליה ברמת המינוע והצורך להגדיר אזורי בניה לבנים ולצמיחה דמוגרפית.
  2. תכנית המתאר עוסקת בעיקר בנושאים הבאים:
    - א. תכנון מחדש של אזורי המגורים הקיימים בקיבוץ והגדרת מגרש פרטי לכל יח"ד בצפיפות ממוצעת של 2 יח"ד לדונם, שביל גישה סטטוטורי ומקבץ חניה משותף במרחק שלא יעלה על 70 מ' מהמגרש. זאת במטרה לשמור את האופי ואיכות החיים הקיימת באזורים אלו.
    - ב. תכנון אזורים לבניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, חלקם ב"פינוי בינוי" וחלקם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ.
    - ג. בנית שלד תחבורתי המותאם לישוב באופיו החדש המבוסס על טבעת תנועתית סביב אזור המגורים ומתחברת גם לכביש הכניסה ולשכונת ההרחבה ופתרון נגישות לשאר האזורים על ידי רחובות ללא מוצא המונעים תנועה עוברת.
    - ד. בחינה והגדרה מחדשת של צרכי הישוב כולו (כולל שכי ההרחבה) בשטחי ציבור, שטחי ספורט, שטחים פתוחים ושטחים לשימושים אזרחיים והטמעת הפרוגרמה בתכנון המחודש.
    - ה. שימור מבנים בקיבוץ: מגדל המים, הבאר, המאפיה, מחסן הנשק - (הנוקטה), השיכון הזול.
- לאחר אישור תוכנית 3/264/03/7 בסמכות מחוזית, תוכנית 7/מק/2057 ותוכנית 7/מק/2098, בסמכות מקומית שחלה באזור שכונת ההרחבה:
- מס. יח"ד קבע (מעל 40 מ"ר) קיימות בקבוץ: 193
  - מס. יח"ד זמניות (עד 40 מ"ר) קיימות בקבוץ: 65
  - מס. יח"ד שנוספו בשכונת ההרחבה: 138
  - מס. יח"ד שנוספו במגרשי הבניה החדשים: 35
- תוכנית זו מסדירה את השטח בתוכנית אחת כוללת.
- בתוכנית זו הוגדרה חלוקה בין המגרשים באזור הותיק של הקיבוץ, הוסדרו מגרשים מבונים, בהם יח"ד דיור ותיקות, במקומות שהתאפשר אוחדו יח"ד קטנות ליח"ד אחת (למשל, מבנה של 4 יח"ד חולק ל- 2 יח"ד), אשר ניתן לשייכה, במקומות אחרים סומנו יח"ד להריסה.
- 36 יח"ד אשר לא היו ראויות לשיוך הוצאו ממלאי יחידות הדיור של הקיבוץ או על ידי הגדרת המבנה להריסה או על ידי צירוף יחידת הדיור ליח"ד ששוייכו.
- בנוסף, הוגדרו 24 יח"ד קטנות בתאי שטח 300-306, אשר שטחן קטן מ- 55 מ"ר ושאינן נספרות במניין יח"ד בישוב.
- מס. מגרשים מבונים מוצעים בתחום הקיבוץ: 176 יח"ד ותיקות.
  - מס. מגרשים פנויים מוצעים בתחום הקיבוץ: 36 יח"ד חדשות.
  - מס. מגרשים מאושרים (בתי 7/מק/2057): 138 יח"ד חדשות.
  - מס. מגרשים מאושרים (בתי 7/מק/2098): 35 יח"ד חדשות.
  - סה"כ בכל תחום הקבוץ, עם שכי ההרחבה: 385 יח"ד.
- על פי תמ"א 35 לקבוץ רוחמה מותר לגדול ל- 400 יח"ד.

בקיבוץ רוחמה היום – 15 חדרי אירוח בשימוש קרקע למגורים.  
אנשי קיבוץ רוחמה מעוניינים להסדיר את שימושי הקרקע ולהרחיב את השטח לארוח כפרי מבחינת היקף יחידות הארוח לאכסון, שלא יעלה על 100 יחידות, כפי שמאושר בתמ"א 12 שינוי מס' 1.  
הקיבוץ ושהשטח לארוח כפרי נמצא סמוך לאתרים לשימור בקיבוץ עצמו כגון: באר מים, בית משאבות, השיכון הזול והנוקטה וכן נושק לפארק שיקמה ממערב,  
תכנית האב לתיירות בפארק שקמה מייעדת את יער רוחמה ואת חצר הראשונים כמבואה התיירותית המזרחית לפארק שקמה.  
הקיבוץ מהווה אם כן, מוקד איזורי לטיולים ומבקרים רבים, בעיקר בעונת פריחת הכלניות ופסטיבל דרום אדום. אין בפיתוח המוצע משום פגיעה בערכי טבע ונוף בתוך הקיבוץ ומחוץ לקיבוץ והוא חשוב וחיוני לכלכלת הקיבוץ ולפרנסתם של תושביו.  
חדרי האירוח בקיבוץ הינם בעלי חשיבות גם בעתות חירום מכיוון שהם משמשים את העובדים החיוניים של המועצה  
שנאלצים לעזוב את בתיהם בחירום ע"פ תכנית הפינוי הממשלתית.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תכנית מפורטת קבוץ רוחמה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

4/264/03/51

מספר התוכנית

890.95 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19.03.17 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62 א

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 נגב מערבי

קואורדינטה X 601000  
קואורדינטה Y 172400

1.5.2 תיאור מקום התוכנית חלה על כל שטח קבוץ רוחמה ומפרטת את אזור המגורים וחקהילה של הקבוץ. קבוץ רוחמה נמצא בצפון הנגב המערבי, מזרחית לשדרות, על כביש 334, המתחבר לכביש 40.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית שער הנגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רוחמה

שכונה לא רלוונטי  
רחוב לא רלוונטי  
מספר בית לא רלוונטי

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38653/2	מוסדר	חלק מהגוש	--	5
38653/3	מוסדר	חלק מהגוש	--	6,11,14
38655/3	מוסדר	חלק מהגוש	21	11,13,24 ✓
38654	מוסדר	חלק מהגוש	23-54,57-61,63,65 ✓	55,56,62,64
38656/3	מוסדר	חלק מהגוש	38 ✓	43
38657/1	מוסדר	חלק מהגוש	--	35,41 ✓

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית אין

--

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18.2.04	5273	תוכנית זו משנה תוכנית 3/264/03/7 בתחומי הקו הכחול.	שינוי	3/264/03/7
31.8.06	נחתמה על ידי שר הפנים.	תוכנית זו משנה את תוכנית 7/מק/2057.	שינוי	7/מק/2057
24.7.08	5835	תוכנית זו משנה את תוכנית 7/מק/2098	שינוי	7/מק/2098

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי' ערן מבל	06.12.16	1		1: 1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי' ערן מבל	19.03.17		37		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אינג' אילון פרייברג	04.01.17	1		1: 1250	מנחה	נספח תנועה וחניה הכולל נספח תנועה לתחנת תדלוק
	ו. מחוזית	אינג' יוחי רעי איחוד מהנדסים	18.01.17	1	8	1: 1250	מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	אינג' יוחי רעי איחוד מהנדסים	18.01.17	1	12	1: 2500	מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	אדרי' מיכל יחזקלי קירש	ינואר 2011		50		מנחה	נספח שימור מבנים (תעוד מקדים)
	ו. מחוזית	אמפיביו	ינואר 2017		36		מנחה	מסמך הידרולוגי סביבתי לפי תמא 4/18, לפי תמ"א 4/ב/34 ולפי תמ"א 3/ב/34.
	ו. מחוזית	רימון סביבה ונוף בע"מ	08.08.12		9		מחייב	סקר עצים
	ו. מחוזית	אדרי' ערן מבל	18.12.12		1		מנחה	פרוגרמה לצרכי ציבור

**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 (*)
קבוץ רוחמה	עמיר אלנברג – מורשה חתימה	ת.ז. - 027460674				קבוץ רוחמה 79180	08-6807701		08-6807708		

#### 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
קבוץ רוחמה	עמיר אלנברג – מורשה חתימה	ת.ז. - 027460674				קבוץ רוחמה 79180	08-6807701		08-6807708	

#### 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	מנחל מקרקעי ישראל				מחוז דרום, קרית הממשלה, באר שבע ת.ד. 233	08-6264333		08-6264250	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	ערן מבל		30444			קק"ל 4 קרית טבעון 36082	04-9835146		04-9833704	
מהנדס אזרחי	אילון פרייברג					רח' היצירה 14 רמת גן	03-7541000		03-7516356	
מודד מוסמך	יוסי כוכבי		598	קבוצת דטהמפ		רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311	08-6237683		08-6232550	
רימון סביבה ונוף בע"מ	יוסי מזרחי					מושב ברכיה 79852	077-7570992		08-6754773	mizrahi @kfar-aza.org



office@amphibio.co.il	03-7252774		03-7369972	רח' היסמין 1 ת.ד. 9108 רמת אפעל 52190 רמת גן					אמפיביו	מסמך הידרולוגי - סביבתי	
			03-5611451	רח' הנציב 30 ת"א					אדרי מיכל יתזקאלי קירש	יועצת שימור	

**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

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**

תכנון מחודש של אזור המגורים בקיבוץ, חלוקתו בהתאם למבנים קיימים והקצאת שטחים לשימושים קהילתיים תעסוקתיים, הפרדת שטחים אלה מאזורי המגורים והתווית מערכת תחבורתית תואמת. כמו כן, שימור מבנים בקיבוץ: מגדל המים, הבאר, המאפיה, מחסן הנשק (הנוקטה), השיכון הזול.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעודי קרקע ממגורים, מבני ציבור, שבילים להולכי רגל, שטח ספורט ואזור מלאכה למגורים, מגורים מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים, שבילים, שטח ספורט, אזור תעשייה קלה ומלאכה, נופש כפרי ומבני משק, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. חלוקת אזור המגורים לתאי שטח ע"פ הבניה הקיימת בפועל - קביעת גבולות חדשים למגרשים של בתי החברים הקיימים והגדרת מגרשי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ.
3. הגדרת מגרשים לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
4. קביעת הוראות בניה ליעודים השונים.
5. קביעת זכויות ומגבלות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות לבינוי ופיתוח.
6. הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה והגדרת מקומות חניה נוספים בשטח הקיבוץ.
7. עדכון החלוקה ליעודי קרקע של אזור מבני המשק, אזורי התעסוקה והארוח הכפרי.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת מתחמים ואתרים לשימור והכללת הוראות והנחיות ליישומם.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	890.95
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ילפי תוכניות מאושרות 7/מק/2057, 7/מק/2098 3/264/03/7 (תכנית זו נותנת מספר מקסימלי של יח"ד לפי תאי שטח) כולל 24 יח"ד קטנות שאינן עולות על 55 מ"ר.		78,375	12,065	66,310	מ"ר	מגורים
		385	36	349	מס' יח"ד	
+ מבנים ומוסדות ציבור מתוך תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		9507	219	9,288	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
+ תעסוקה מתוך תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		7000	1175-	8,175	מ"ר	תעסוקה
		100	100+	--	חדרים	חדרי מלון /
		6338	6338+		מ"ר	תיירות
		24	24	-	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הוראות מיוחדות – רצועת השפעה וטיפול בנחל	568-577,1000-1137 ,553-563 ,551 ,500-548	מגורים א'
	,146-165 ,1-27,29-113,115-116,118-139 564-567 ,250 ,200-209	מגורים
	300-306	מגורים מיוחד
	739-737	מבני משק
	370-374	מבנים ומוסדות ציבור
	350	אירוח כפרי
642 ,674	600-684	שטח פרטי פתוח
736	736	פארק/גן ציבורי (אתר הנצחה)
	362 - 360	ספורט ונופש
	366	תעסוקה
	336	תעשייה קלה ומלאכה
392	391 - 393	מתקנים הנדסיים
	900-904	דרך מאושרת
	703-725	דרך מוצעת
	7001-7004 , 700-702	דרך משולבת
	750-783	שביל
734	730-734	חניון
691	691 - 690	יער
369	369	בית קברות
	800	תחנת תדלוק
	790	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. משמש למבני מגורים על פי תוכניות מאושרות 7/מק/2057, 7/מק/2098, ומגרשים חדשים בתחום שטח מחנה הקיבוץ.	
ב. מחסן	
ג. חניה	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p><b>פרגולה:</b> תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p><b>מחסן:</b> תותר בניית מחסן בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.</p> <p>2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>4. ניקוז מגג המחסן יפנה למגרש המבקש.</p> <p><b>עלית גג:</b> תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 6.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p><b>חומרי גמר:</b> גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווי הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p><b>מזגנים:</b> מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי מיקום שיאושר בבקשה להיתר בניה, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, על גבי גגות המבנה ו/או בחזיתות שאינן פונות למגרשים שכנים.</p> <p><b>שלטי פרסומת:</b> לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.</p> <p><b>קולטי שמש:</b> קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p><b>מתקן כביסה:</b> לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p> <p><b>גגות רעפים:</b> לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור אשר באותו מבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p> <p><b>תאום בין יח"ד שכנות:</b> כל בקשה להיתר תיגזר מתכנון המגרש השלם שתוכניתו</p>	

תוגש לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה לדירה יחידה והיא מחוייבת בתיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית, על כל אגפיו, לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. הרחבת יחיד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין צידי – 0 לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

**גובה הבנין:** הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית או ממפלס המדרכה/דרך ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

**בגגות משופעים:** עד קו הרכס העליון – 6.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. **בגגות שטוחים:** עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) – 6.5 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).

#### **בנוגע למגרשים 500-527:**

מס' קומות בבנין: בהתאם לטבלת זכויות הבניה. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.  
גובה הבנין:

#### **בגגות שטוחים במגרשים 520-527:**

עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) – 4.8 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית והגבהה מקומית לקרוי חדר מדרגות לגג).

#### **בגגות שטוחים במגרשים 500-519:**

עד קצה מעקה הגג העליון 4.8 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת האנרגיה הסולרית וקירוי חדר מדרגות לגג).

**חניות:** תותר הקמת חניות בתחומי המגרשים, בתנאים הבאים:

1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.
2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד. ניתן להקים חניה בקווי בנין קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.
3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית.
5. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.

**גדרות:** לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים.

#### **פיתוח:**

1. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח בהתאם לצורך ולשלבי הביצוע, אשר תדרוש את אישור מהנדס המועצה האזורית.

**ב**  
מגבלות  
בניה  
לגובה

**ג**  
הוראות  
פיתוח

תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, חניה, עמדות אשפה וגז, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.

2. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים הרגילים, קיר התמך ימוקם וייבנה באופן שווה על שני המגרשים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

## 4.2 מגורים

### 4.2.1 שימושים

מבנה מגורים קיימים בשטח המחנה בקיבוץ.	א
מחסן	ב
חניה	ג

### 4.2.2 הוראות

**פרגולה:** תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.

**מחסן:** תותר בניית מחסן בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.

2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

4. ניקוז מגג המחסן יפנה למגרש המבקש.

**עלית גג:** תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 6.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.

**חומרי גמר:** גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגוונני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.

**מזגנים:** מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי מיקום שיאושר בבקשה להיתר בניה, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, על גבי גגות המבנה ו/או בחזיתות שאינן פונות למגרשים שכנים.

**שלטי פרסומת:** לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.

**קולטי שמש:** קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו

הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

**מתקן כביסה:** לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

**גגות רעפים:** לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור אשר באותו מבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

**תאום בין יח"ד שכנות:** כל בקשה להיתר תיגזר מתכנון המגרש השלם שתוכניתו תוגש לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה לדירה יחידה והיא מחוייבת בתיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית, על כל אגפיו, לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין צידי – 0 לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

**גובה הבנין:** הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית או ממפלס המדרכה/דרך ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

**בגגות משופעים:** עד קו הרכס העליון - 6.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.

**בגגות שטוחים:** עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 6.5 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).

ב  
מגבלות  
בניה  
לגובה

**חניית:** תותר הקמת חנייות, בצמוד לדרכים מוטוריות, בתנאים הבאים:

1. החנייה תהיה חלק מהיתר הבניה.
2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד. ניתן להקים חניה בקווי בנין קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.
3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית.
5. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החנייה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.

ג  
הוראות  
פיתוח

**גדרות:** לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים.

**פיתוח:**

3. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח בהתאם לצורך ולשלבי הביצוע, אשר תדרוש את אישור מהנדס המועצה האזורית. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, חניה, עמדות אשפה וגז, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.



תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.

4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים הרגילים. קיר התמך ימוקם וייבנה באופן שווה על שני המגרשים (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

5. במגרשי מגורים: 113, 115, 116, 118 – תותר בהם הריסה חלקית בלבד של המבנים הקיימים באופן שתובטח יציבותם של המבנים הקיימים הגובלים בהם.

### 4.3 מגורים מיוחד

#### 4.3.1 שימושים

יחידות דיור קטנות במבנים קיימים, שגודלן המרבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה, מטרתן לתת פתרונות דיור למשפחות, בנים, הורים של משפחות חברי האגודה וחברי אגודה מבוגרים לתקופות זמן מוגבלות אשר ינוהלו על ידי האגודה. יחידות דיור אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35. יח"ד אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ. יחידות דיור אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני. בתא שטח מס' 306-300 יש 24 יח"ד קטנות.

#### 4.3.2 הוראות

1. פיתוח ובינוי באזור מגורים מיוחד יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 500:1 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.
2. במגרשים הבאים: 303 ו-304, תותר בהם הריסה חלקית בלבד של המבנים הקיימים ובאופן שתובטח יציבותם של המבנים הקיימים הגובלים בהם במגרשים: 113, 115, 116, 118.

### 4.4 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.4.1 שימושים

מייעד להקמת מבני חינוך, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים או כל מוסד ציבורי אחר שימש את תושבי ובאי הישוב. השטח יכלול שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה וכל שימוש נילוה למבנים כאמור. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה.

- 4.4.2 הוראות**  
עיצוב אדריכלי
1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.
  2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.
- 4.5 מבני משק**
- 4.5.1 שימושים**  
השטח מיועד למבני משק חקלאי, לגידול בעלי חיים, בתי מלאכה ואחסנה הקשורה במישרין לפעילות החקלאית.
- 4.5.2 הוראות**
- א. הבניה על פי תוכנית בינוי אשר תאושר בועדה המקומית.
  - ב. הנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.
- 4.6 שטח פרטי פתוח**
- 4.6.1 שימושים**
- א. גינון
  - ב. מתקני משחק
  - ג. פרגולות
  - ד. מקלטים קיימים
  - ה. העברת תשתיות תת קרקעיות
  - ו. דרכי ניקוז
  - ז. דרכים להולכי רגל וחניות
  - ח. מתקנים לאצירת אשפה.
  - ט. תחנות טרנספורמציה.
- 4.7 דרך מאושרת / מוצעת**  
תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- 4.7.1 שימושים**
- א. דרכים.
  - ב. מדרכות
  - ג. חניות
  - ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות, אוטובוס, ספסלים וכו'...)
  - ה. נטיעות, גינון
  - ו. קווי תשתית ומערכות תשתית.
- הדרכים בתוכנית אינן ברות הפקעה וישמשו לתושבי הישוב בלבד.

**4.8 דרך משולבת****4.8.1 שימושים**

- א. כבישים.
- ב. מדרכות
- ג. חניות
- ד. מתקני ריהוט רחוב
- ה. נטיעות, גינון

**4.8.2 הוראות**

רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" על שינוייהן מעת לעת.

**4.9 שטח ספורט****4.9.1 שימושים**

- א. מתקני ספורט ונופש, מבני חינוך גופני, ברכות שחיה (תא שטח 360), אולמות ספורט, מגרשי ספורט (תא שטח 361-362).
- ג. חניה
- ג. גינון
- ד. מתקנים ושירותים נלווים.

**4.10 אזור תעשייה קלה ומלאכה****4.10.1 שימושים**

- א. מבנים ומתקנים לתעסוקה ומלאכה, לשירות ענפי היצור של הקבוץ.
- ב. דרכים
- ג. שטחי חניה
- ד. מתחם לשימור - לא יותר כל שינוי במאפיה, השיכון הזול והנוקטה, למעט עבודות אחזקה ושימור אשר יאושרו על ידי הועדה המקומית, לפי תכנית שיקום ושימור אשר תאושר על ידה.
- ה. איגום כלים חקלאיים

**4.10.2 הוראות**

- א. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. 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 ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס המועצה או איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.
- ב. בשטח התוכנית יוגדרו אזורים לאיסוף פסולת לסוגיה ושינוע לאתר מוסדר.
- ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ד. הנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.
- ה. איגום כלים חקלאיים.
- ו. בגבול בין תא שטח זה ובין תא שטח לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, לא תתאפשר בניית גדרות, קירות ומחיצות כלשהם.

#### 4.11 אזור תעסוקה

##### 4.11.1 שימושים

- א. מבנים ומתקנים לתעשייה ומלאכה קלה, מחסנים ומתקנים המשרתים את הפעילות המותרת בהתאם לתוכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.
- ב. דרכים
- ג. שטחי תניה
- ד. בתי מלאכה, משרדים ואחסנה הקשורים במישרין לפעילות חקלאית.

##### 4.11.2 הוראות

- א. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס המועצה או איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.
- ב. בשטח התוכנית יוגדרו אזורים לאיסוף פסולת לסוגיה ושינוע לאתר מוסדר.
- ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

**4.12 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.12.1 שימושים**

א. מבנים ומתקנים לתעשייה ומלאכה קלה, מחסנים ומתקנים המשרתים את הפעילות המותרת בהתאם לתוכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.

ב. דרכים

ג. שטחי חניה

ד. צרכנייה יישובית, מועדון צעירים, מועדון נוער, ומשרדים מקומיים.

ה. בגבול בין תא שטח זה לתא שטח לתעשייה קלה ומלאכה, לא תתאפשר בניית גדרות, קירות או מחיצות כלשהם.

**4.13 מתקנים הנדסיים****4.13.1 שימושים**

אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים לצרכי הישוב.

מגרש מס. 393 – מיועד למתקן לטיפול בשפכים עבור רוחמה, והפיכת השפכים למי קולחין לשימושים חקלאיים.

מגרש מס. 392 – מיועד למתקן של מקורות – מוקד הכניסה של קו מקורות לישוב ולחלוקת המים לצרכנים ברוחמה. מגדל המים הינו לשימור ומהווה חלק מנספח השימור של התכנית. לא יותר כל שינוי במגדל המים, למעט עבודות אחזקה ושימור אשר יאושרו על ידי הועדה המקומית, לפי תכנית שיקום ושימור אשר תאושר על ידה. מגרש מס. 391 – מיועד לבריכת חימצון.

**4.12.2 הוראות**

הנחיות סביבתיות

הנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 6.7.3 להוראות התכנית.

**4.14 שביל****4.14.1 שימושים**

א. דרך להולכי רגל, אופניים ורכב לא ממונע (למעט קלנועיות)

ב. למעבר תשתיות.

ג. מתקני תאורה

לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ותחזוקה.

**4.14.2 הוראות**

רוחב מינימלי לשבילים יהיה 3 מ'.

**4.15 חניון****4.15.1 שימושים**

שטח מיועד לחנית כלי רכב, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינון וכיו"ב.

**4.15.2 הוראות**

השטח יפותח בשילוב גינון ונטיעות בלפחות 20% משיטחו.

**4.16 אירוח כפרי****4.16.1 שימושים**

1. מיועד להקמת כפר נופש בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. מספר יחידות אכסון מקסימלי 100.
2. האכסון המלונאי יכלול חדר או אולם קבלה, אולמות לארועים, חדר אוכל, שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון המבוקש, מועדוני בריאות, חדרי פעילות וכדומה.
3. האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול שירותי תיירות.
4. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
5. כפר הנופש יהיה בעל היצע גדול של פעילויות ספורט ונופש.

**4.16.2 הוראות:**

- א. מתן היתר בניה לכפר הנופש יותנה בהכנת תכנית בינוי כוללת לכל המתחם בקנ"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח".
- ב. "תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה".
- ג. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. צפיפות הבניה לא תעלה על 10 יח"ד לדונם.
- ד. על הבינוי להבטיח התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.
- ה. שטח נרחב משטח המגרש ישמש לגינון ולפיתוח, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות הנופש.
- ו. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתחומי כפר הנופש ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל.
- ז. שטח הכפר יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית. תובטח תאורה מספקת במשך הלילה בכניסה הראשית, במבנים הציבוריים ולאורך השבילים הראשיים.
- ח. כפר הנופש יכלול מתקני ספורט דוגמת בריכת שחיה, שיט, רחיפה, רכיבה וכדומה.
- ט. השטח לארוח כפרי יבוצע בשני שלבים: שלב א': שיפוץ כ- 40 יח"ד קיימות. שלב ב': הקמת כ- 60 יח"ד חדשות.
- י. ינתן פתרון נאות לתשתיות לרבות: דרכי גישה, ביוב אספקת המים והחשמל, ניקוז ומי נגר עילי.
- יא. האכסון המלונאי יותאם לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנות.

**4.17 פארק/גן ציבורי – אתר הנצחה****4.17.1 שימושים**

בגבולות האתר לא תותר כל בניה חדשה, למעט מבני שירות למבקרים, חניה, שבילים וגינון. לא יותר כל שינוי בבאר המים ובבית המשאבות, למעט עבודות אחזקה ושימור אשר יאושרו על ידי הועדה המקומית, לפי תכנית שיקום ושימור אשר תאושר על ידה.

**4.18 יער****4.18.1 שימושים**

שטחי היער הכלולים בתוכנית זו, יהיו כפופים להוראות תמ"א 22.

**4.18.2 הוראות**

כל הפעולות בשטח זה יהיו בתאום קק"ל.

**4.19 בית קברות****4.19.1 שימושים**

שטח זה מיועד לשמש צרכי קבורה, למצבות ולמבני עזר לצורכי קבורה ואזכרה, ולמבני שירות ומשרדים כמפורט בתמ"א 19 על תיקוניה.

**4.19.2 הוראות**

כפוף להוראות תמ"א 19.

**4.20 יעוד על פי תכנית מאושרת****4.20.1 שימושים**

על פי המפורט בתכניות מאושרות ותקפות.

**4.20.2 הוראות****4.21 ציר נחל רוחמה ותחום השפעה****4.21.1 שימושים**

נחל וסביבתו עורק ניקוז מישני על פי תמ"א 34/ב/3 כמפורט להלן:

- א. יותרו בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל ובכפוף לאמור בסעיף 14.3 – גם כרייה וחציבה. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.
- ב. יותרו בתחום רצועת המגן, הפעולות האמורות בסעיף קטן 7.1 וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק.
- ג. תינתן עדיפות ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת המגן שלו או ברצועת ההשפעה שלו להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ד. בתכנית לבנייה שבתחומה מצויים עורקים קיימים או מתוכננים, הם ישולבו במערך השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הבטחת המשך תפקודם כעורקי ניקוז.
- ה. התכנית תובא לקבלת חוות דעת של רשות הניקוז.

## 4.22 תחנת תדלוק

### 4.22.1 שימושים

תחנת תדלוק לצריכה עצמית בלבד. התדלוק נועד לצרכים התפעוליים של מוסדות אלה ואינו מיועד לציבור הרחב. מתקנים לתדלוק, משאבות, מיכלי דלק, סככת קירוי ומבנה תפעול. מערכת ניקוז למניעת יציאת נגר מזוהם.

### 4.22.2 הוראות

- א. כפוף להוראות תמ"א 4/18 ולנספח הידרולוגי סביבתי.
- ב. הנחיות סביבתיות כמפורט בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.



**4.23 מתחם לשימור****4.23.1 שימושים**

המאפיה, השיכון הזול והנוקטה (מחסן הנשק).  
מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, גדרות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, חפירות, צירי תנועה, נקודות תצפית צירי מבט ומפתחי נוף.

**4.23.2 הוראות:**

1. אין להרוס ואין לפגוע במתחם המיועד ו/או במרכיביו.
2. פיתוח ו/או בניה במתחם לשימור לא יפגעו בערכים שלהם נקבע המקום לשימור.
3. יש לתחזק מתחם המיועד לשימור באופן הולם.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר לפיתוח ו/או להיתר בנייה במתחם לשימור הוא תיעוד המתחם ע"י יועץ שימור והפקדת תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור.
5. בגבול בין תאי שטח 336 (תעשייה קלה ומלאכה) ותא שטח 790 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) לא תתאפשר בניית גדרות קירות או מחיצות כלשהן.

**4.24 אתרים לשימור****4.24.1 שימושים**

הבאר ומגדל המים.  
אתר לשימור, כולל עצים ומבנים וסביבתם הקרובה וכן אלמנטים נופיים וביניה, בין היתר, גדרות, ריצוף וצירי תנועה.

**4.24.2 הוראות:**

1. אין להרוס ואין לפגוע באתר שהוגדר לשימור ובסביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר בריצוף, בצמחייה ובגדרות.
2. יש לתחזק אתרים לשימור בצורה הולמת.
3. אין להעתיק אתרים המיועדים לשימור.
4. אין לפרק ולהעתיק אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור.
5. אין לאפשר הריסה של המערכת הפנימית של המבנים שיעדו לשימור תוך שימור חזית / חזיתות בלבד.
6. אין להוסיף תוספות בניה לאתרים המיועדים לשימור.
7. תנאי לעריכת שינויים ו/או להגשת בקשה להיתר לבניה באתר המיועד לשימור הוא הכנת תיק תיעוד מפורט ע"י הנחיות מנהל התכנון והפקדת עותק בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור. תיק התיעוד יוכן ע"י יועץ השימור ויוגש לאישור ועדת השימור המקומית.
8. בגבול בין תאי שטח 336 (תעשייה קלה ומלאכה) ותא שטח 790 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) לא תתאפשר בניית גדרות קירות או מחיצות כלשהן.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משתח תא (השטח) %	מספר יח"ד	קווי בנין (מטר) (1) (3)	אחורי			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים	115-127, 113-116, 118-119, 120-127, 146-165	390 - 500	200 מ"ר	40 מ"ר	25 מ"ר	6.5	2	5	2-2.5	35% / 240 מ"ר	176	3/0	3/0	4			
מגורים א (4)	553-548, 535-548, 568-577, 563	500	200 מ"ר	40 מ"ר	25 מ"ר	6.5	2	5	2	130 מ"ר או 35%	26	3/0	3/0	4			
	1000-1137										138						
	500-534										35						
מגורים מיוחד (6)	300-306	130	1320 מ"ר (6)	-	-	0.5	1		0.5		24	לפי תשריט					
מבנים ומוסדות ציבור	370-374	1000		10%	25%	9.0	2	5		35%		5	5	5			
ספרט ונופש	360	לפי תשריט		5%	10%	12.0	1	5		15%		5	5	5			
ספרט ונופש	361	לפי תשריט		5%	5%	12.0	1	5		15%		5	5	5			
ספרט ונופש	362	לפי תשריט		5%	5%	12.0	1	5		15%		5	5	5			
מבני משק	737-739	לפי תשריט		10%	40%		2			50%		לפי תשריט					
אזור תעסוקה	366	לפי תשריט		10%	50%		2			60%		5	5	5			
תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	790	לפי תשריט		10%	50%		2			60%		5	5	5			
תעשייה קלה ומלאכה	336	לפי תשריט		10%	50%		2			60%		5	5	5			
מתקנים הנדסיים	391-393	לפי תשריט				4.0	1	5		לפי תכנית 3/264/03/7 מאושרת							
אירוח כפרי	350	לפי תשריט		10%	20%	6.5	2	5	-	20%	100 יחידות	5	5	5			
שפ"פ	600-684	לפי תשריט	100 מ"ר									5	5	5			
בית עלמין	369	לפי תשריט	100 מ"ר	20 מ"ר			1	5				5	5	5			
תחנת תדלוק(5)	800	לפי תשריט	400 מ"ר			5.5	-	0				0	0	0			

(1) הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים בקיר המשותף של השכן שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

20/03/2017

עמוד 26 מתוך 37

- (3) מבנים קיימים, החורגים מקווי בנין, יוכלו להמשיך להתקיים וכל תוספת או בניה חדשה תעמוד בהוראות תוכנית זו.
- (4) הנחיות נפרדות לגובה במגרשים 500 – 534 בסעיף 4.1.2 ב'.
- (5) מיועד לסככת קירוי, לעמדת תדלוק, בהתאם לסעיף 14 לתמ"א 4/18.
- (6) כל יחיד תהיה 55 מ"ר בלבד - שטח כולל שירות + עיקרי.

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

1. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית זו לאחר אישורה. כל בניה במתחמי מגרשי המגורים החדשים תחייב הכנת תכנית בנייה בקני"מ של 1:250, בהתאם לשלבויות (ראה סעיף 7.1) שתכלול בין השאר התיחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים. התוכנית, תובא לאישור הועדה המקומית. יש להבטיח סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה.
2. היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, אזור תעשייה קלה ומלאכה, אזור תעסוקה, מתקנים הנדסיים ונופש כפרי יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. באזורים אלו יש להגיש תכנית פיתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים.
3. היתר בניה לתעסוקה, לתעשייה קלה ומלאכה, מתקן הנדסי ולכל שימוש קרקע אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית ו/או איגוד הערים לאיכות הסביבה, עלולים ליצור מפגעים או מטרדים לסביבתם, יותנו בתאום היתר הבניה עם איגוד הערים לאיכות הסביבה. בסמכות איגוד הערים לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה – תסקירי השפעה על הסביבה – תשס"ג 2003) שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק על ידי איגוד הערים לאיכות הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנה המיועד לארוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים.
5. פסולת בניין - בכל בקשה להיתר בנייה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינני פסולת יבשה הצפויה לאתר מאושר ומוסדר על פי על דין התואם לכמות שהוערכה.
6. היתר בניה וכל פעולה המצריכה פינני פסולת בניין, מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הולם למערך האיסוף והטיפול בפסולת הבניין.
7. תחנות השנאה (טרנספורמציה) ימוקמו במרחק של 10 מטרים לפחות ממבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
9. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת מבנים כמסומן בתשריט.
10. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה המאושרות על ידי רשויות התמרור.
11. תנאי להיתר לכל עבודה, כולל עבודות תשתית, בתחום מתחמים ואתרים המיועדים לשימור, הוא הכנת תכנית בנייה ופתוח מפורטת לכל המתחם בקני"מ 1:500 המציגה את שימור האתרים ואת פיתוח המתחם.
12. תנאי למתן היתר בניה ביעודי קרקע של תעסוקה, תחנת תדלוק, מתקנים הנדסיים ומבני משק יהיה עמידה בהוראות סביבתיות כמפורט בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.

13. תנאי למתן היתר בניה באיזור התעשייה הקלה, המתקנים ההנדסיים, סדנאות, לולים, ומוסכים לטיפול ברכב וציוד חקלאי ובכל תכלית אחרת בעלת פוטנציאל זיהום, יהיה הפרדת נגר עילי והפנייתו למערכת הביוב.
14. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עצים בוגרים כמסומן בנספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זו יהיה תאום מול פקיד היערות.
15. תנאים סביבתיים: תנאי למתן היתר בניה לשימושים שיש בהם אחסון ושימוש בחומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר ומי תהום כגון: שמנים, דלקים, חומרי הדברה וכדומה, בשטח התכנית והמצוינים במסמך ההידרולוגי – הסביבתי (כגון: מפעל למברשות, תחנת תידלוק, מוסך וסדנה לטיפול בכלים חקלאיים וכדומה) הינו אישור היחידה הסביבתית כי ננקטו האמצעים הטכנולוגיים והתפעוליים לטיפול, סילוק, שיקום ומניעה של מפגעים סביבתיים על פי כל דין.
16. תנאי למתן היתר להריסה ו/או הרחבה של מבנים קיימים בעלי גג אלמנטים מאסבסט, הנו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

## 6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.3 חניה

החניה תהיה בתחום תאי השטח או בשטחי חניה או לאורך הדרכים ולפי תקן החניה המעודכן.

## 6.4 תשתיות

### 6.4.1 כללי

א. התשתיות הקיימות בישוב עוברות בחלקן בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.

ב. ברצועה שרוחבה עד 2 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית.

ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.

### 6.4.2 מים

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים, כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון, תעשייה וכו'. הפרדה זו תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בראשי מערכות אספקת המים ובכל מקום אחר שיידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.

### 6.4.3 ביוב

כל מתחם ומבנה בתחום תוכנית זו, יחוברו למערכת ביוב מרכזית – מט"ש רוחמה, על פי הוראות חוק העזר של המועצה האזורית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תוכנית ביוב לשטח התוכנית תוגש לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

## 6.5 הוראות בנושא חשמל

### 6.5.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
  - מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"ו) - 11 מ'.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"ו) - 25 מ'.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 6.5.2 רשתות חשמל ותקשורת

כל רשתות החשמל והתקשורת יבוצעו כרשתות תת קרקעיות.

## 6.6 הוראות לשימור

א. מתחם לשימור:

1. מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, גדרות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, חפירות, צירי תנועה, נקודות תצפית צירי מבט ומפתחי נוף.
2. אין להרוס ואין לפגוע במתחם המיועד ו/או במרכיביו.
3. פיתוח ו/או בניה במתחם לשימור לא יפגעו בערכים אשר קבעו את המקום לשימור.
4. יש לתחזק מתחם המיועד לשימור באופן הולם.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר לפיתוח ו/או להיתר בניה במתחם לשימור הוא תיעוד המתחם ע"י יועץ שימור והפקדת תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור.
6. בגבול בין תאי שטח 336 (תעשייה קלה ומלאכה) ותא שטח 790 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) לא תתאפשר בניית גדרות קירות או מחיצות כלשהן.

ב. אתר לשימור:

1. אתר לשימור, כולל עצים ומבנים וסביבתם הקרובה וכן אלמנטים נופיים וביניהם, בין היתר, גדרות, ריצוף וצירי תנועה.

2. אין להרוס ואין לפגוע באתר שהוגדר לשימור ובסביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר בריצוף, בצמחייה ובגדרות.
3. יש לתחזק אתרים לשימור בצורה הולמת.
4. אין להעתיק אתרים המיועדים לשימור.
5. אין לפרק ולהעתיק אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור.
6. אין לאפשר הריסה של המערכת הפנימית של המבנים שיועדו לשימור תוך שימור חזית / חזיתות בלבד.
7. אין להוסיף תוספות בניה לאתרים המיועדים לשימור.
8. תנאי לעריכת שינויים ו/או להגשת בקשה להיתר לבניה באתר המיועד לשימור הוא הכנת תיק תיעוד מפורט עפ"י הנחיות מנהל התכנון והפקדת עותק בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור. תיק התיעוד יוכן ע"י יועץ השימור ויוגש לאישור ועדת השימור המקומית.
9. תנאי לעריכת שינויים ו/או הגשת בקשה להיתר בניה באתר המיועד לשימור הוא הכנת תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:100 על סמך מסקנות תיק התיעוד.
10. תנאי למתן היתר פיתוח או היתר בניה באתר המיועד לשימור הוא אישור של ועדת השימור המקומית.
11. בגבול בין תאי שטח 336 (תעשייה קלה ומלאכה) ותא שטח 790 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) לא תתאפשר בניית גדרות קירות או מחיצות כלשהן.

## 6.7 הוראות לשימור מי נגר עילי והגנה על ומי תהום – על פי הנספח

### ההידרולוגי – סביבתי.

המלצות למזעור ההשפעות השליליות על איכות מי הנגר ומי התהום משטח התוכנית מובאות להלן.

#### 6.7.1 בנייה משמרת מים

בכל ייעודי הקרקע, למעט באזור תעשייה קלה ומלאכה, אזור תעסוקה, אזור מתקנים הנדסיים ובסמיכות ללולים באזור מבני המשק, יש לבנות בבנייה משמרת מים בהתאם להנחיות הבאות שנתקבלו מרשות המים:

- השארת 15-20% לפחות משטח המגרש כשטח חדיר למים ובו גינון או כיסוי חדיר אחר.
  - היקוות גשם במגרש ע"י תיחומו והכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה
  - שמירת כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר ע"י מניעת עירוב חומרים אטומים, מניעת הידוק וכו'
  - שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים
- על פי נספח הניקוז (נספח 7), קידוחי החדרה יכולים לשמש רק מגרשים בודדים על מנת למנוע זרימות נגר עילי למגרש שכן הנמוך ממנו.
- ביצוע תכנית ניטור מים עליים לנגר במורד אזורי המלאכה והחקלאות, על פי הנחיות רשות המים. תוצאות הניטור ידווחו מידי שנה לרשות המים.
  - יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

### 6.7.2. אזור תעסוקה מוסד וסדנת טיפול בכלים חקלאיים

- א. יש לנקוט באמצעים למניעת זיהום מי נגר ותפעול נכון של המוסד והסדנה. אמצעים אלה כוללים על פי חוק רישוי עסקים - "מכונאות כללית":
- הפרדה של שטחי התפעול המקורים של המוסד וסדנת הטיפול בכלים חקלאיים משאר שטחי העסק.
  - בניה של תעלות הניקוז בשיפועים המובילים את התשטיפים למתקן הפרדה לשמן ודלק המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
  - הפניית השפכים היוצאים מן המפריד למערכת הביוב של הקיבוץ.
  - שמירה וניטור של תקינות מתקן מפריד הדלק/שמן. המתקן יתוחזק, יפונה וינוקה על פי הוראות היצרן.
  - 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.
  - פינוי פסולת חומרים מסוכנים, לרבות ממסים לשטיפת חלקי מנוע ומצברים משומשים יפוננו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990.

#### ב. תחנת תדלוק

יש להתאים את אמצעי המיגון של תחנת התדלוק בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתחנות תדלוק ותיקות. להלן עיקרי האמצעים למניעת דליפה של דלק ממשטחי מילוי הדלק, הצנרת ומיכלי הדלק:

- יופעלו שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים.
- תעלות הניקוז למי נגר ינקזו את כל שטח התחנה למעט המשטחים, לרבות גגות ומרזבים, ויובלו אל מחוץ שטח התחנה או למערכת הניקוז (באישור הממונה).
- משטחי התדלוק יהיו אטומים כך שלא יתאפשר כל תלחול של דלק, שמן ומים.
- משטחי התפעול יונקזו על ידי תעלות ניקוז או בשיטה הנדסית אחרת (באישור הממונה) אל מפריד דלק-מים.
- מים שהופרדו במפריד דלק-מים יוזרמו למערכת הביוב.
- יבוצע ניטור חודשי של הפיאזומטרים ותופעל מערכת מישוב אדים.
- יבוצעו בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.
- פתחי ההזנה של המיכלים יהיו בתוך מערכות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק אל המיכלים.
- קבלת אישור ממהנדס מוסמך כי ביצוע שינויים בתחנה מקיים את הנחיות המשרד להגנת הסביבה וכי פתרון ניקוז מי הנגר בנחל הסמוך הוסדר כהלכה.
- קירוי משטח התדלוק.

#### ג. מפעל המברשת רוחמה

- פחים משומשים של טרפנטין ולקה יפוננו למיכל אצירה אטום לדליפות. יש למקם את מיכל האצירה על משטח בטון מקורה.



ד. מתסן חומרי הדברה

- אחסון חומרי הדברה (מבוסס על תקנות החומרים המסוכנים, התשנ"ו 1996):
  - אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת החזקת היתר רעלים.
  - אחסנת חומרים הדברה במקום נעול אך מאורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונעת חלחול.
  - שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של האחראי.
  - אחסנה בצורה מסודרת. הפרדת נוזלים מאבקות. הצבת מיכלי חומצה במאצרות.
  - הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון.
  - הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן.
- ב. ישמר מרחק הפרדה של 20 מטר מגבולות המבנה, לשימושים רגישים.

**6.7.3 אזור מתקנים הנדסיים – מתקן טיהור שפכים**

- מתקן טיהור השפכים נמצא על קרקע חשופה, ובצמוד לתחום ההשפעה של נחל רוחמה. על מנת למנוע זיהום קרקע, מי תהום ונגר עילי יש לנקוט בצעדים הבאים:
- במסגרת הרחבת היישוב ע"י בניית שכונה חדשה יש לשדרג את המט"ש עפ"י המתוכנן באותו מתקן הנדסי. בשדרוג זה, יש לכלול מערך איטום לתשתית בריכות השיקוע ובריכות החמצון. האיטום יבוצע באמצעות שכבת חרטית מהודקת ומעליה שכבה של יריעת HDPE, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (נספח מס' 6).
  - בנוסף, עפ"י התכנון, יש להוסיף מערך למניעת הצפה וגלישה של שפכים מבריכות השיקוע והחמצון אל ערוץ נחל רוחמה, ולמנוע הצפה של אזור הבריכות מעליית מפלס המים בנחל.
  - בוצה מבריכות השיקוע תיאסף ותפונה ישירות לאתר מוסדר מאושר על פי כל דין על פי תוצאות דיגום הבוצה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

**6.7.4 אזור מבני משק – לולים**

מבני הלולים נמצאים בצמוד לתחום ההשפעה של נחל רוחמה. על מנת למנוע זיהום קרקע, מי תהום ומי הנחל מוצע לנקוט באמצעים לתפעול נכון וסביבתי של הלול. אמצעים אלה כוללים על פי חוק רישוי עסקים – "לולי עופות".

**א. איטום ובידוד:**

- איטום משטחי הלול בבטון או אמצעים אחרים.
- הגבהה של משטחי הלול וסביבתם ב-30 ס"מ לפחות מעל פני השטח.
- קירווי הלול באופן שימנע חדירת מי גשם לתוכו.
- הגנת משטחי הלול מחדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכו.

**ב. ניקוז:**

- ניקוז מי הגשם מהגגות אל מחוץ לשטח הלול כך שלא יבואו במגע עם פסולת.
- ניקוז משטחי הלול אל מערכת ניקוז באופן מופרד מניקוז מי הגשם.
- מניעת גלישת לשלשת אל מחוץ ללול ע"י קירווי מבטון או מחומר קשיח אחר.
- מניעת הצפת אזור הלולים מעליית מפלס המים בנחל.

**ג. פסולת מוצקה (כמתבצע היום):**

- פינוי פסולת לאתר סילוק פסולת מורשה או הכנת קומפוסט בכפוף להנחיות.
- פינוי הפסולת יעשה בתדירות שתמנע גלישת פסולת מחוץ ללול, מטרדי ריח והיווצרות מפגעי מזיקים.
- הובלת הפסולת תוך נקיטת אמצעים למניעת פיזור, דליפת תשטיפים והפצת ריח.

**ד. תפעול הלול:**

- מוצע לבצע שטיפה של משטחי הלול, בין המדגרים, באמצעות שימוש במערכות ריסוס בלחץ, שהינן חסכוניות במים ויעילות. באופן זה, תוקטן כמות מי השטיפה והעומס על מערכות הניקוז. יש להימנע מפינוי פסולת הלולים בימי גשם.

**6.7 אשפה**

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.8 חלוקה ורישום**

- 6.7.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 6.7.2 חלוקה ורישום תבוצע על פי סימן ז' פרק לחוק התכנון והבניה, תאשר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**6.9 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.10 סידורים לנכים**

ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.11 הנחיות משרד הבריאות לתכנון בריכות שחיה**

- א. הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתייה.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח מאויר.
- ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
- ד. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

**6.12 הוראות מיוחדות – רצועת השפעה וטיפול בנחל**

1. כל פעולות עתידיות העשויות להשפיע על תפקוד הנחל או מושפעות ממנו ידרשו את אישור רשות הניקוז.
2. בתחום הקיבוץ קיים סכר על נחל שאינו בשימוש, במידה ויוחלט לחדש את הפעלתו לכל מטרה שהיא, יש להגיש לרשות הניקוז תכנית לאישור.

**6.13 אסבסט**

- א. עבודות אחזקה, תיקון, פירוק, הסרה, בידוד, ציפוי, הדבקה, הרכבה, שינוע וסילוק פסולת של מבנים, צנרת, דרכים ושבילים המכילים אסבסט בהרכבם, יעשה בתיאום עם "הועדה הטכנית לאבק מזיק". לא ינתן היתר בניה לטיפול בשימושים המכילים אסבסט ללא אישור "הועדה הטכנית לאבק מזיק".
- ב. טיפול במבנים מכילי אסבסט בשטח התכנית יבוצע בהתאם לחוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.
- ג. תנאי למתן היתר להריסה ו/או הרחבה של מבנים קיימים בעלי גג אלמנטים מאסבסט, הנו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

**6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת יח"ד במגרשים 500-537	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה
2	הקמת יח"ד במגרשים 200-209	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה
3	הקמת יח"ד במגרשים 544-547	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה
4	הקמת יח"ד במגרשים 551, 553-562	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה
5	הקמת יח"ד במגרשים 538-543	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה
6	הקמת יח"ד במגרשים 568-577	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה

**שלביות ביצוע: עבור אירוח כפרי**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שיפוץ והקמת כ- 40 יח"ד	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה
2	הקמת כ- 60 יח"ד	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		קיבוץ רוחמה ד.נ. חוף אשקלון 79180	087460674	מאיר אלנביך	מגיש התוכנית
		קיבוץ רוחמה ד.נ. חוף אשקלון 79180	087460674	מאיר אלנביך	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שישו תהיה מחויבת עם רשויות החכרון המוסכמות. שיתוף בחכרון כלכלי, חקלאי ותיירותי. ליוזמי התכנית או לכל בעל עניין אחר יהיה על עורף לנקוט בקדמה השטחית והתחם עמנו הסכם נגזרים לגילויי אמת ובהתאם לתנאי החכרון הכלכלי, חקלאי ותיירותי. כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי חוק חתימתו על כל דין.			בעלי עניין בקרקע
		למען יוסק הסכם הוצהר הרי כי אם נעשה או ייעשה על ידי הסכם בלי תנאי זה הסכם זה חתומה אין בהתימתנו על התכנית וזכרת או הודאת הקדמי הסכם כאמור ועל ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאתנו על כיו זכויות כלשהן בטוחה ו/או על כל זכות אחרת חלוקה לנו מן הסכם כאמור ועל כל דין שכן חתומה וזכרת אין ורק מנקודת מבט תכנונית.			
		רשות מקצועית ישראל - מרחבדרום			
	עיריית מבל ארכיטקטורה/כינוי ערים בע"מ ח.פ. 052-2261000 רח' קק"ל 4, טבעון טל: 0525835146	ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ		אדריכל ערן מבל	עורך התכנית