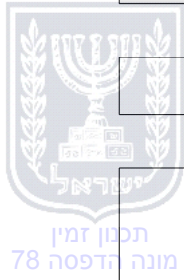


הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0156661

קיבוץ יטבתה - הסדרה והרחבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הסדרת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב ע"י תוספת שטח למגורים, של כ- 160 יחידות לקליטת משפחות.

בישוב הקיים קיימות כ- 340 יחידות מגורים, כך שסה"כ הקיים והמוצע מצטרף לכמות של 500 יחידות דיור. על פי הוראות תמ"א 35, קיבוץ יטבתה יכול להגיע לגודל של 500 בתי אב.

הצפיפות נטו ליחידות דיור נטו, על פי תמ"א 35 עומדת על 1.5 יח' לדונם (ז"א אפשרי מגרשים של 660 מ"ר ליח').

קבוץ יטבתה שייך למסגרת הקיבוצית שלא עברה הפרטה. יחידות הדיור אינן מיועדות לשיוך ולכן לא נקבע בתכנית הבדל בין יחידות לשיוך ליחידות שאינן לשיוך.

תוספת השטח למגורים מבוססת על שימוש בתשתיות ושטחי ציבור קיימים הנמצאים במסגרת הישוב הקיים. כמו כן התכנית מציעה הרחבה של אזור מבני המשק, על מנת לאפשר את הרחבת הרפת. התכנית מציעה גם תוספת אזור תעסוקה של כ- 20 דונם.

התכנית מסדירה בתחומה את כל היעודים והשימושים: שטחי ציבור, נופש וספורט, מבני משק תעשיה, בית עלמין, מתקנים הנדסיים, כמו כן קיימים אתרים ומבנים לשימור.

קבוץ יטבתה הוא קבוץ מסורתי אשר איננו מתוכנן לבצע שיוך, אי לכך היחידות הקטנות הקיימות בישוב נספרו כיחידות רגילות. התוצאה תהייה מגוון דירות בגדלים שונים אשר גודל דירה מקסימלי שטחו העקרי יהיה 160 מ"ר ליחידה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קיבוץ יטבתה - הסדרה והרחבה

608-0156661

מספר התכנית

929.015 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

205375 קואורדינאטה X

423125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יטבתה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: יטבתה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יטבתה			

שכונה קיבוץ יטבתה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק		5, 11
39169	מוסדר	חלק	8, 13-15, 18-22	2-4, 7, 9-12, 16-17, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



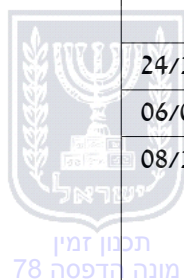
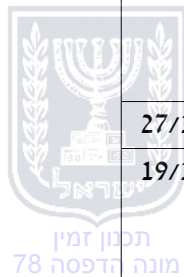
תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אושרה בועדה המחוזית ביום 23/01/2017 בהתאם לסעיף 9 א' לתמ"א 22/	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19/ 5. הוראות תכנית תמא/ 19/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
24/10/2007	205	5728		כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 21
06/04/2003		0	הסדרת יעודי קרקע	שינוי	משד/ 6
08/11/2010	977	6158	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 03/ 137 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	12 / 03 / 137 / 8
23/01/1997	1673	4482	יעודי קרקע	שינוי	12 / 03 / 137 / 5
18/10/2012	305	6483	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / מק/ 505 ממשיכות לחול.	שינוי	12 / מק / 505



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		דניאל בר קמה			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל בר קמה		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אומדן לעבודות עפר	05/07/2017	דניאל בר קמה	14/06/2016	2	1: 1	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	דף של תאי שטח בתכנית	25/06/2017	דניאל בר קמה	21/12/2016	1	1: 1	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	פרוגרמה לפיתוח הקיבוץ	22/12/2016	דניאל בר קמה	22/12/2016	12		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה לבית עלמין	08/08/2018	דניאל בר קמה	10/07/2016	4	1: 1	רקע	הוראות פיתוח
לא	תשריט תנועה וחניה 1: 1250	24/06/2018	סאמר זועבי	02/10/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	הוראות	21/12/2016	חובב אלגביש	05/07/2016	3		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ב 1: 1000 הרחבה צפונית, הרחבת הגנה מפני שטפונות.	16/07/2017	חובב אלגביש	05/07/2016	1	1: 1000	מחייב	ניקוז
לא	תשריט מפת הידרולוגיה וניקוז 1-7500	21/12/2016	חובב אלגביש	05/07/2016	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא	תשריט הגנה מפני שטפונות קנמ 2500	16/07/2017	חובב אלגביש	09/06/2016		1: 2500	מחייב	ניקוז
לא	תשריט מפת אזור, אגני היקוות, וערוצים ראשים. 1-20000	21/12/2016	חובב אלגביש	21/12/2016	1	1: 20000	מנחה	ניקוז
לא	חוברת הנחיות לנספח ביוב עפ"י הוראות משרד הבריאות.	05/07/2017	אמתי אבנון	21/12/2016	19	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט של מערכת ביוב - קווי צנרת עקריים	23/10/2017	אמתי אבנון	21/12/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך רגישות הידרולוגי, נספח הבוחן את השפעות השימושים על מי התהום. (לפי תמ"א 4/ב/34)	02/06/2015	אמתי אבנון	25/05/2015	21		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי לתחנת דלק לצריכה עצמית	16/07/2017	נועם לוי	21/12/2016	32		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוברת נספח נופי סביבתי	21/12/2016	מיכל אסיף	21/12/2016	29		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט בינוי בית עלמין	08/08/2018	שרון חפרי חייקין	15/07/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט של נספח עצים בוגרים	16/07/2017	שרון חפרי חייקין	26/05/2016	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	הוראות נספח עצים	22/12/2016	שרון חפרי חייקין	10/12/2015	6		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת של תמונות עצים	25/06/2017	שרון חפרי חייקין	10/12/2013	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	23/10/2017	דניאל בר קמה	06/09/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט תמאוו"ת ו תמ"מ 4/14 21	26/05/2016	דניאל בר קמה	21/04/2016	1	1: 10000 0	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תשריט נספח מבנים ומכלולי שימור נופי 1: 1250	01/10/2017	דניאל בר קמה	01/10/2017	1	1: 1000	מנחה	שימור
לא	חוברת תיק תיעוד מקדים 18.10.2017	19/10/2017	שרי מרק	12/05/2015	82	1: 1	רקע	שימור
לא	סקר ססמי	29/06/2017	דרי אליסה קייגן	13/04/2017	40	1: 1	מנחה	סקר סייסמי

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל.ר.	פרטי	דובי גולדמן	ל.ר.	קיבוץ יטבתה	יטבתה	(1)		08-6357400	08-6357444	manager@yotvata.org

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: פרטי המגיש הם של קיבוץ יטבתה, כתובת: קיבוץ יטבתה ד.ג. אילות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דובי גולדמן	ל.ר.	קבוץ יטבתה	יטבתה	(1)		08-6357400	08-6357444	manager@yotvata.org

(1) כתובת: ד.ג. אילות 8882000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר	ל.ר.	דובי גולדמן	ל.ר.	קיבוץ יטבתה	יטבתה	(2)		08-6357400	08-6357444	manager@yotvata.org

(1) כתובת: קרית הממשלה רחוב התקוה 4 ת.ד. 233.

(2) כתובת: ד.ג. אילות 8882000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה	21527		תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233777		dani_b@abt.c o.il
מודד	מודד	משה פלוס	442		ראשון לציון	(1)		03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109	ס.מ.ד. מהנדסים	אכסאל	(2)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
מהנדס MSC הנדסה חקלאית	מהנדס	אמתי אבנון	21013	א.א. מהנדסים- הנדסה סביבתית וחקלאית	קרית טבעון	(3)		04-9930049	04-9930048	aaeng@netvi sion.net.il
מהנדס מים וקרקע - הנדסה חקלאית	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף	אזור	(4)		03-5584505	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
יועצת סביבתית בתחום התכנון הסביבתי	יועץ סביבתי	מיכל אסיף		ניאו טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(5)	9	08-6909305	08-6909310	michal@geot eva.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	נועם לוי		גיא טבע, הידרולוגיה ויעוץ סביבתי	עומר	(6)	9	08-6909305	08-6909310	noam@geote va.co.il
אדריכלית נוף	סוקר עצים	שרון חפר חייקין	84334		עומר	(7)		08-6900182	08-6900183	sharonheffer @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלים ויועצי שימור	יועץ	שרי מרק	65898		תל אביב- יפו	(8)		03-6493973	050-8394389	sary_mark@l ive.com
שימור	יועץ	מאיר אפשטיין		אדריכלות עיצוב פנים שימור	פרדסיה	(9)		03-6493973	050-8394389	meire1@014. net.il
ד"ר לגיאולוגיה	גיאולוג	דרי אליסה קייגן		גיאו-פרוספקט בע"מ	ירושלים	(10)		02-6789358	02-6781351	elisa@geo- prospect.com

(1) כתובת: הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשון לציון.

(2) כתובת: ת.ד. 848.

(3) כתובת: ת.ד. 1360.

(4) כתובת: השקמה 3.

(5) כתובת: עומרים 9 פארק תעשייה עומר 84965.

(6) כתובת: עומרים 9 פארק תעשייה עומר.

(7) כתובת: אשל 8.

(8) כתובת: יוסף מילוא 9 תל אביב 6964331.

(9) כתובת: ת.ד. 1503 פרדסיה 4281500.

(10) כתובת: רחוב אורוגוואי 3 א' ת.ד. 9313 ירושלים.



משרד תכנון ופיקוח
78 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת והרחבת קיבוץ יטבתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת כל שטח הישוב ליעודי קרקע לצורך תפקודו והרחבתו:

1. שינוי ייעוד קרקע

מ: אזור מגורים, אזור פרטי פתוח, אזור תעשייה, אזור מבני משק ושטח חקלאי.

ל: דרך מוצעת, שביל, אזור מגורים, שימוש מעורב של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח,

אזור מבני משק, אזור תעסוקה, אזור תעשייה, אזור ספורט ונופש.

2. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

3. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

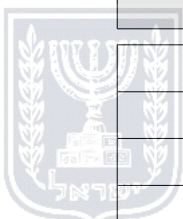
5. התווית מערכת דרכים שבילים וחניות.

6. מתן הנחיות בדבר הוראות לשימור אתרים ומתחמים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

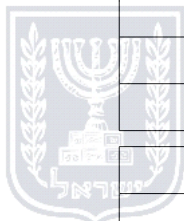
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	1000
דרך מאושרת	605 - 601
דרך מוצעת	712 - 701
חניון	767 - 751
מבני משק	451
מגורים	14 - 1
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	407 - 401
מתקנים הנדסיים	901
ספורט ונופש	481

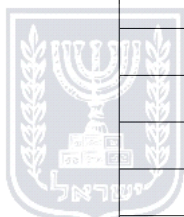


תכנון זמין
מונה הדפסה 78

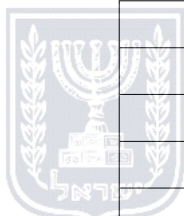
יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	2002, 2001
שביל	812 - 801
שטח פרטי פתוח	522 - 501
תעסוקה	431
תעשייה	423 - 421



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	1
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	406, 402
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	421
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	706, 704
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	451
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	14
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	431
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	764
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	451
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	516
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	431
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	423
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	605 - 603, 601
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	711, 709, 708, 705, 701
גבול מגבלות בניה	חניון	755, 754
גבול מגבלות בניה	מבני משק	451
גבול מגבלות בניה	מגורים	6
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	901
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2002, 2001
גבול מגבלות בניה	שביל	805
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	522 - 519, 516
גבול מגבלות בניה	תעשייה	423, 422
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	605, 602
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	705
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	451
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	602
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	706, 704
הנחיות מיוחדות	חניון	763
הנחיות מיוחדות	מגורים	14, 13
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	517
להריסה	דרך מוצעת	708
להריסה	שטח פרטי פתוח	502, 501
להריסה	תעשייה	421
ציר	דרך מאושרת	604, 603
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	605, 604, 601
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	711

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	2002
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	522, 520, 519, 516
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	423, 422
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	603
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	707 - 705
קו מים 3" ומעלה	חניון	762
קו מים 3" ומעלה	מבני משק	451
קו מים 3" ומעלה	מגורים	14
קו מים 3" ומעלה	שטח פרטי פתוח	518, 516, 514
שימור נופי	מגורים	1
שימור נופי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	406 - 403
שימור נופי	שביל	808 - 805
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	509 - 505

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
12.91	119,923	אזור מבני משק ואחסנה
27.79	258,130	אזור מגורים ושרותים קהילתיים
0.84	7,804	אזור פרטי פתוח
0.60	5,560	אזור ציבורי פתוח
2.89	26,800	אזור תעשייה
0.93	8,650	בית עלמין (מש"ד)
6.55	60,812	דרך מאושרת
0.39	3,640	מתקנים הנדסיים (מתקני מים)
47.11	437,696	קרקע חקלאית
100	929,015	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.93	8,650.53	בית קברות
5.67	52,650.84	דרך מאושרת
6.57	61,047.72	דרך מוצעת
2.69	24,952.58	חניון
7.55	70,118.14	מבני משק
28.63	265,958.46	מגורים
2.91	27,064.16	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.13	1,252.94	מתקנים הנדסיים
1.48	13,783.93	ספורט ונופש
25.85	240,202.19	קרקע חקלאית
1.64	15,210.31	שביל
7.11	66,030.36	שטח פרטי פתוח
2.04	18,907.23	תעסוקה

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.81	63,270.52	תעשייה
100	929,099.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, עד שתי קומות.</p> <p>ב. הקמת מחסנים, אחד לכל יחידת דיור, בשטח שלא יעלה על 8 מטר למבנה.</p> <p>ג. סככות צל, סככות חניה, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מעל הקרקע: קווי תשתיות קיימים בלבד.</p> <p>ו. מקלטים ציבוריים, מיגון, ומרחבים מוגנים.</p> <p>ז. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שרות לרכבים, ספסלים, מתקנים למי שתיה, פיסול.</p> <p>ח. מתקני תשתית הנדסיים מעל הקרקע כגון: מרכזיות מים, טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכו'.</p> <p>ט. בתא שטח 14 יותר עיבוד חקלאי וגינון עד להוצאת היתרי בניה למגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המבנים ייבנו חיזונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>ב. קירוי חניה - הקירוי יהיה באזורי חניה מרוכזים ובסככות בעלות אופי פיסולי.</p> <p>ג. מיכלי דלק וארובות - תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית/מדרכה ציבורית.</p> <p>ד. דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>ה. מתקני חצר - יותר להקים בחצרות הבתים מתקני משחקי, מתקן לתליית כביסה במיסתור, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, מצללות.</p> <p>בקשה להיתר בנייה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום וחניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.</p> <p>בתא שטח 14 יותר עיבוד חקלאי עד להוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כבישים ומדרכות יהיו עשויים מרצפי בטון או אספלט, קירות תומכים יהיו מצופים באבן מקומית ולא יעלו על 2 מ' אנכי. הצמחיה תהיה מקומית מדברית וחוסכת במים.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ליחידות חדשות למגורים בתחום ההנחיות המיוחדות כמסומן בתשריט, הינו הכנת סקר ריחות ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בריכוזי חניה ולאורך הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה והחניה. תותר חניה בתאי שטח הצמודים לדרכים. תותר הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחידה</p>

מגורים	4.1
	(כחלק משטחי השירות המותרים) ובקו בנין צדדי וקדמי 0 מ'.
שימור	ה
	בתא שטח 1 מסומן מבנה לשימור, על מבנה זה חלות הוראות כמפורט בסעיף 6.15 להלן.
תכנית בינוי	ו
	1. תותר העברת יח"ד בין תאי השטח.



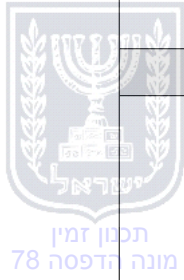
תעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
	מבנים רב-תכליתיים ומתקנים כגון: מפעלי תעשייה, מלאכה, תעשיות עתירות ידע, מחסנים ומחסני אספקה, שיווק והפצה, משרדים, חנויות עד שטח של 250 מ"ר, שטחי מכירה ומסחר, לרבות שטחים נלווים ומבני שירות, סככות לרכב ולציוד, מקלטים. אסורה תעשייה כבדה ומזהמת. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות. התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
הוראות	4.2.2
איכות הסביבה	א
	1. 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. 2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה.
תכנית בינוי	ב
	היתרי בנייה ינתנו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח.
תעשייה	4.3
שימושים	4.3.1
	א. מבני תעשייה, מלאכה, תעשיית מוצרי חלב, אולמות תצוגה, אחסון וחדרי קירור. ב. מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: משרדים, חנויות מפעל עד שטח של 250 מ"ר, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מקלחות, מחסנים, סככות לרכב ולציוד, מקלטים וחדרי בטחון.

4.3	תעשיה
	<p>ג. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ה. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, פאנלים סולאריים להפקת חשמל על גבי גגות מבנים ועל הקרקע, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ח. תחנת תדלוק לצריכה עצמית עפ"י תמ"א 18 שינוי 4 סעיף 8 ב, כמו כן התקיימו בה התנאים מסעיף 6.5 א ו- ב. (תחנה זו קיימת משנת 1955).</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. 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.</p> <p>2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי להמשך הפעלת תחנת התדלוק הינו שדרוגה בהתאם למכתבי הגנת הסביבה ורשות המים על מנת למנוע זיהום קרקע.</p> <p>4. יש לאטום את תחתית הרפת באזור ההרחבה במצע חרסיתי למניעת חלחול ויש צורך בהסדרת איסוף תשטיפים ומוצקים מכל תחומי הרפת.</p> <p>5. יש לדאוג למערכת ניקוז מוסדרת באזור מפעל המחלבה ולהעביר אלינו לצורך בחינה את מיקום שטחי ההשקיה של השפכים.</p> <p>6. יש לדאוג לרצפת בטון, מאצרות וניקוז של תשטיפים מאזור תחנת הדלק המשקית.</p> <p>7. יש לדאוג לרצפת בטון באזור החלפת השמנים והשטיפות במוסך, ובנקודת פינוי המצברים והשמנים שבחצר המוסך. כמו כן, יש לדאוג לניקוז תשטיפים מאזור המוסך והחצר.</p> <p>8. יש לדאוג לניקוז תשטיפים מאזור בית האריזה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>באזור זה קיימת המחלבה ההסטורית. תנאי להיתר הריסה, שיפוץ או בנייה באזור זה יהיה בהכנת תיק תיעוד מפורט למחלבה, ואישור השינוי המוצע בו ובסביבתו הקרובה בוועדת השימור המקומית.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים

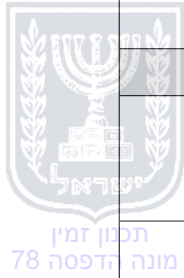


4.4	מבני משק
	<p>א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים ולטיפול, בתי צמיחה, מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וחנות לממכר התוצרת, משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, סדנאות, מבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך, אחסנת כלים חקלאיים ורכב וכיו"ב.</p> <p>ב. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה ומתקנים נלווים, מתקנים לייצור אנרגיה חליפית מפרש של בעלי חיים, פאנלים סולאריים להפקת חשמל על גבי גגות מבנים ועל הקרקע, מרכזיות, משאבות מים, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. 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.</p> <p>2. יש לאטום את תחתית הרפת באזור ההרחבה במצע חרסיתי למניעת חלחול ויש צורך בהסדרת איסוף תשטיפים ומוצקים מכל תחומי הרפת.</p> <p>3. יש לבצע למערכת ניקוז מוסדרת באזור מפעל המחלבה ולהעביר אלינו לצורך בחינה את מיקום שטחי ההשקיה של השפכים- השימוש במים אלו להשקיה- לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. יש לדאוג לרצפת בטון, מאצרות וניקוז של תשטיפים מאזור תחנת הדלק המשקית.</p> <p>5. יש לדאוג לרצפת בטון באזור החלפת השמנים והשטיפות במוסך, ובנקודת פינוי המצברים והשמנים שבחצר המוסך. כמו כן, יש לדאוג לניקוז תשטיפים מאזור המוסך והחצר.</p> <p>6. יש לבצע מערכת לניקוז תשטיפים מאזור בית האריזה.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p> <p>2. תכנון מבני המשק לרבות גובהם יהיה עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות.</p>
4.5	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצורכי ציבור, לרבות מבני ציבור כמקובל בקיבוץ כגון: חדר אוכל, מועדון, שרותי מזון לחברי משק, סדנאות יצירה, גלריות, חנויות, כאשר סך הפעילויות הנחשבות כמסחריות לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>שרותי קהילה כמו מוסדות בריאות וסיעוד, משרדים, חינוך ותרבות ודת, שרותי תחזוקה ובטחון. מסחר- השטח לשימוש מסחר לא יעלה על 1000 מ"ר מכל זכויות הבניה ביעוד זה (בכל תאי</p>

<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>השטח). ב. עבודות ניקוז השטח. ג. שטחי גינון, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, ונטיעות. ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות</p> <p>שימור</p> <p>1. בתאי שטח 402, 406 מסומנים מבנים לשימור, וכן מרחב נופי לשימור (הכל כמסומן במפת אתרים הסטוריים בנספח לשימור). תנאי להיתר בניה ו/או הריסה ו/או שיפוץ ראשון באזור יהיה בהכנת תיק תיעוד מפורט לאזור זה לגבי המבנים הרשומים לשימור, ואישור התיעוד בוועדת השימור המקומית. התיעוד יהווה חלק ממסמכי תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא שטח. על מבנים אלו חלות ההוראות כמפורט בסעיף 6.15 להלן.</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות בפרק 6.1.</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>ב</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>תא שטח 2001 שימושים: דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל, לאופניים קלנועיות רכב חרום וכו.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח זה נמצא בערכיות נופית ואקולוגית גבוהים ויישמר במצבו הטבעי. תנאי להכשרת השטח יהיה בסמכות הועדה המקומית לתו"ב. הקמת התאורה ההיקפית בצדו המערבי והדרומי של הישוב, יעשה מול רטי"ג. תאום הנדסי תנאי לעבודות חפירה באזור הגבול שהוא בסמיכות לקו הדלק של קצא"א. תנאי לפיתוח השטח ראה גם בסעיף 6.3</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>א. תשתיות הנדסיות, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני נופש פעיל. ב. עבודות ניקוז השטח, עיבוד חקלאי. ג. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, חניות. ה. תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>	<p>4.7.1</p>



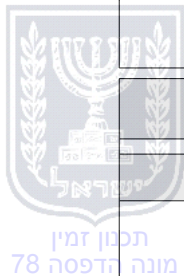
שטח פרטי פתוח	4.7
<p>ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, מקלטים.</p> <p>ז. בתאי שטח 516 ו- 520 אסורה כל בניה.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתאי שטח מס' 510, 517 תבוצע נטיעת עצים לצורך יצירת חציצה נופית מאזור מבני המשק הסמוך.</p>	א
<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית בלבד.</p>	ב
ספורט ונופש	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון ובית קפה, חנות לציוד ואביזרי ספורט, משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות, סככות לרכב ולציוד וכיו"ב.</p> <p>ב. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, נופש ושירותי תיירות (ללא אכסון) לרבות תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב,</p> <p>ז. מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה ינתנו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.</p>	א
דרך מאושרת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>א. דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכיו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, תחנות אוטובוסים והסעה, חניות לרכב, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה</p>	



4.9	דרך מאושרת
	וגזם. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה. עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה לדרך.
4.9.2	הוראות
א	קווי בנין תיאסר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מספר 90.
ב	תנועה רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.



4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	א.דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכיו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, תחנות אוטובוסים והסעה, חניות לרכב, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה. ב.תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ג.מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ד.עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה.עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה לדרך.
4.10.2	הוראות
א	שימור מכלול נופי לשימור, בתא שטח 702 דרך מוצעת 3 קיים מכלול נופי לשימור. תנאי להיתר הבניה לדרך, יהיה בסימון העצים לשימור ובהתחייבות להגנה עליהם גם בעת עבודות הביצוע.
ב	תנועה רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט
ג	הנחיות מיוחדות עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאות היתרי בניה.



4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	א. שבילים, מדרגות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולקלנועיות, גינון ונטיעות. ב. עבודות ניקוז השטח. ג. דרכי שירות לטיפול בתשתיות ומעבר לרכב חירום והובלות. ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: מגרשי משחקים, פינות ישיבה, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, מצללות וסככות צל, פיסול. ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת

4.11	שביל
	<p>אשפה וגזם וכן מקלטים קיימים בלבד.</p> <p>ז. רוחב השבילים לא יפחת מ- 3 מטר, אלא אם הדבר אינו אפשרי בישוב הקיים. (כמסומן בתשריט)</p>
4.11.2	הוראות
א	תכנית בינוי רוחב שבילים כמסומן בתשריט
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	<p>א. מגרשי חניה לרכב פרטי, ציבורי ותפעולי, דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכיו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, תחנות אוטובוסים והסעה, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.</p>
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח יקבע עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה מקומית לתאי השטח. העברת תשתיות מכל סוג שידרש, תהיה תת קרקעית.
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
	<p>1. קברים, סככת הספדים, סככות צל, בית טהרה.</p> <p>2. מבנים ומתקנים כגון: שירותים, מצללות, ספסלים, מתקנים למי שתיה, עבודות גינון ונטיעות, פיסול.</p> <p>3. רחבות מרוצפות שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחרום, מגרשי חניה.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. (קווי תשתית קיימים בלבד, מעל הקרקע).</p> <p>5. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
4.13.2	הוראות
א	תכנית בינוי 50% מהשטח ישמש לקבורה רבודה (זוגית) ובהתאם לנספח הבינוי. היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי מנחה.



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 78



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 78



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 78

מתקנים הנדסיים	4.14
<p data-bbox="1161 152 1283 185">שימושים</p> <p data-bbox="1358 152 1449 185">4.14.1</p> <p data-bbox="236 203 1283 472">תא שטח 901, בריכת מי מקורות קיימת, שימושים ותכליות עפ"י סעיף 12 בתמ"א/34/ב/5. במתקן מקורות תותר הקמת מבנים ומתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של המתקן, לרבות מתקני חשמל, פיקוד ובקרה (כולל אנטנת שידור בגובה מקסימלי של 13 מטר לשימוש המתקן ההנדסי בלבד). יחידות שאיבה, מתקני טיפול במים, צנרת ומגופים, משטחי בטון, מבני עזר ומתקנים נלווים לצורך תפעול המתקן, גדרות ואמצעי מיגון, מיכלי דלק ומאצרות, גנרטור ומבנה גנרטור.</p> <p data-bbox="703 488 1283 577">דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי ולרכב חירום. הבריכה מספקת מים לחקלאות ומי גלם להתפלה.</p>	
<p data-bbox="1182 584 1283 618">הוראות</p> <p data-bbox="1358 584 1449 618">4.14.2</p> <p data-bbox="1082 629 1283 663">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="1417 629 1449 663">א</p> <p data-bbox="161 678 1283 902">1. בניה למטרת מתקני אספקת מים באישור משרד הבריאות והיח' הסביבתית. 2. חומרים מסוכנים: יותרו חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים) באישור היח' הסביבתית. יותר השימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור במאצרה מתאימה בכמות צריכה שנתית שאינה עולה על 100 מ"ק.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	18	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	1	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	26	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	2	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	19	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	3	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	16	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	4	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	16	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	5	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	36	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	6	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	12	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	7	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	51	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	8	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	20	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	9	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	71	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	10	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	10	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	11	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	19	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	12	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	61	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	13	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	125	(2) 60	(1) 30	(1) 160	180	14	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)		15		45	3%	10%	35%	300	407 - 401	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50		10%	40%	2000	451	מבני משק
					4.5		2			2%	200	522 - 501	שטח פרטי פתוח
(3)	(3)	(3)	(3)		12		40	5%	10%	30%	100	431	תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50		10%	40%	2000	423 - 421	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)		10		20	5%	5%	15%	2000	481	ספורט ונופש
3	3	3	3		(4)		45		5%	40%		901	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5		5				50	500		1000	בית קברות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.

2. חלקי מבנים החורגים מקווי בניין ואינם מסומנים להריסה, ייחשבו כמאושרים.
3. הקמת מתקנים מעל לגבהי וקומות בטבלה מותרת בתנאי של בניית מסתור.
4. מותרת הקמת אנטנות וארובות דקות מעל גבהי וקומות המסומנים בטבלה.
5. בשטח פרטי פתוח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.
6. הקלות בגבהים באישור מהנדס ועדה מקומית ומערכת הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה בטבלה מתייחסות ליחיד אחת.
- (2) התכסית במבנים קיימים תחושב על פי המצב הקיים בפועל, בכל מקרה תתאפשר תכסית מינימאלית של 60%.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תותר הקמת אנטנה לצרכי בקרה בגובה 13 מטר בתא שטח 901.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו כמפורט בהוראות. תנאי למתן היתרי בנייה ביעודי קרקע: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, ספורט, מבני משק יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא שטח אחד או יותר כמפורט להלן,

א. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית.

ב. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, מידות מנחות למבנים ולמרחקים ביניהם, מאפיינים אדריכליים, סוג הגגות, הנחיות לתכנון חזיתות, חומרי גמר, מיקום מתקנים כגון קולטי שמש, דודי מים וכו.

ג. התכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה וסדרי התנועה והחניה באזורים, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, פיתוח השטח, קירות תומכים, גדרות, תמיכת קרקע, פתרונות תשתית, פתרונות לחניה, חשמל, ביוב, תאורה, פינוי אשפה, ניקוז נגר עילי וחילחול, מיקום מתקני תשתית כגון פילרים, מונים, מרכזיות וכו.

ד. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.

2. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב בתא שטח 14, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.

4. תנאי לעבודות עפר לפיתוח מגרשי מגורים (תא שטח 14) הנו תחילת ביצוע בפועל של שדרוג מט"ש יטבתה, וחיבור למט"ש המשודרג.

5. בתנאים למתן היתר בניה 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 קווי 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. תנאי להיתרי בניה למבני משק, המלצת משרד החקלאות.

7. לא יינתן היתר בניה בתא שטח אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת אשפה, ויסומן בהיתר הבניה.

8. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, וכמפורט בסעיף 6.20.

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.

9. בבנין או מתחם לשימור תנאי להיתר בניה לתוספות, שינויים או הריסה יהיה הגשת תיק תיעוד מפורט למבנה או האתר לשימור עם המלצות השימור, ואישורו בועדת השימור המקומית.

10. לכל בקשה להיתר בניה למבנה בעלי חיים, יצורף סקר ריח.

11. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. (ראה גם סעיף 6.16 בהוראות תכנית זו.)

12. היתר למתקן מי מערכת יסמן ככל הנדרש, את האמצעים לצמצום השפעת המתקן על סביבתו, לרבות שיקום נופי ופתרון לעודפי העפר, במידה ונדרש.



6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> <p>באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, יחולו הכללים שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה. 2. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל החזית. 3. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. 4. גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בצבע לבן. 5. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו על גבי חזיתות הבתים. 6. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. 7. על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. 8. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.
6.3	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח. 2. יש לעשות תאום הנדסי לעבודות חפירה באזור הגבול המערבי, שהוא בסמיכות לרצועת קצא"א (קו הנפט) לפני היתרי בניה (עפ"י דרישת קצא"א). 3. תנאי לקבלת היתר לפיתוח והכשרת השטח ביעוד חקלאי, תא שטח 2001, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתו"ב ובתנאים הבאים: גינון בצומח, יעשה ללא צומח המוגדר כפולש/זר ומתפרץ ובתאום עם רשות הטבע והגנים - סעיף זה יחול על כל ייעודי השטחים בתכנית. 7. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך המוכחות כיעילות (למנט לוואט) לעומת נורות נתרן בלחץ גבוה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכוון כלפי השטח הפתוח. 8. סוג הגידור יתואם עם רט"ג למניעת פגיעה בחיות בר.
6.4	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק ותעשייה.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהוא לסביבה, אלא עם יוצגו פתרונות לשיעור רצון המשרד להגנת הסביבה. ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים הנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים. ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

6.4	איכות הסביבה
	<p>המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר "נימרה" או מוסדר אחר ובהתאם לכל דין.</p> <p>באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.</p> <p>ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחמרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או של רשות מוסמכת אחרת.</p> <p>ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות להגנת הסביבה. כמו כן יש לאחסן את כל הדלקים לפי כל התקנים של איחסון דלקים לשימוש תעשייתי או מסחרי עפ"י כל דין ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כתנאי להוצאת היתרי בניה באתרים בהם נמצאים מיכלי דלק מעל הקרקע או מתחת לקרקע.</p> <p>ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בניין כדלקמן:</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת להגנת הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p> <p>ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולים בעל חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני איחסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.</p> <p>י. איכות אויר:</p> <p>תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות אוויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.</p> <p>הליכים להסדרת כניסת עסקים חדשים ותפעול אזור התעשייה:</p> <p>א. תנאי ראשון והכרחי לכניסת מפעל חדש הינו אישור המשרד להגנת הסביבה למיקום מפעל בשטח המבוקש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6.5	איכות הסביבה
	<p>אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>שפכים תשטיפים וביוב</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות.</p> <p>5. או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילת דלקים ושמנים אל הקרקע וזיהומה, לרבות שימוש בתשתית למניעת חלחול כדוג' רצפת בטון, מאצרות, וניקוז תשטיפים באזור תחנת הדלק המשקית והמוסך וכן מפעלי הקיבוץ השונים.</p> <p>איכות אויר</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962.</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972.</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992.</p> <p>- חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י - 1949.</p> <p>רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר),</p> <p>התש"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>כללי:</p> <p>א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. מבני רפתות, דירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסיבתיים.</p> <p>הוראות למבנים החקלאיים השונים: רפת 1</p> <p>. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p>	

6.6

איכות הסביבה

3. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
4. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
5. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני לחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
6. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים ? ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
7. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.
8. הרפד בחצרות הרפת ישמר במצב יבש.
9. הזבל המצטבר בשטח הרפת לא יגרום למפגעים סביבתיים לרבות זבובים / ריח.
10. במידה ויתקבלו תלונות הנוגעות בדבר מטרדי ריח כתוצאה מפעילות הרפת, יידרש היזם לנקוט בכל האמצעים התפעוליים והטכנולוגיים על מנת להפסיק את המפגע לאלתר.

6.7

איכות הסביבה

- עבודות עפר :
- עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- היתרי בנייה
1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. למבנים חקלאיים דרושים אישור משרד החקלאות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים, מגורים, דרכים ואחרים.
2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.
- מטרדים
1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים : יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :
- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961.
- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב1, 42א-73)

איכות הסביבה	6.7
<p>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. פסולת חקלאית</p> <p>1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>1. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>2. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. לישוב יסופקו מים באיכות מי שתייה בלבד.</p> <p>4. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>6. 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, ותלויה בפרטי המתקן.</p> <p>7. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיבוד שבתכנית.</p> <p>8. היתרי בניה לתא שטח 14 יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישור ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>קו מים מקורות קיים צפונית וצמוד לדרך מספר 14 :</p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מטר ממנו תאושר דרך מצעים דשא וריצוף</p>	



<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>במשתלבות בלבד. ג. במידה ויהיה צורך להעתיק/או למגן את קווי המים של חברת "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות". ד. תנאי למתן היתר בניה בתאום עם חברת "מקורות".</p>	
<p>6.9 ניקוז</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל- "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו. 3. תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>6.10 הוראות פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>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 הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד. 2. גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בנייה ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד. 3. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות תאושרנה ע"י הועדה המקומית. 4. על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח. 5. אסורה נטיעה או זריעה של צמחים פולשים 6. יש להימנע משימוש בגדר מסוג תלתלית סכינים.</p>	
<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>1. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות 2. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו. 3. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית. 4. במידת ויהיה צורך להעתיק את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הקמתו של הקו החדש יהיה בתאום ובפיקוח הרשות המוסמכת.</p>	
<p>6.12 תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p>	
<p>6.13 חשמל</p>	<p>6.13</p>
<p>1. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד. 2. שנאים</p>	



תותר בניית חדרי שנאים עיליים או תת קרקעיים בתוך, או בצמוד לבניינים וחדרי שנאים תת קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים הפתוחים, (מלבד תאי שטח 1,6), הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

מאפייני התחנות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל. מיקום ומגבלות סביבתיות משנאים יהיו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שצ"פ, חניה ושימושים הנוספים המותרים על פי היעוד. כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתיאום עם חברת חשמל לישראל.

לא יינתן היתר בניה לבניין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

3.1 קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

3.2 קו החשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.

3.3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.

3.4 קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.

3.5 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

4. עבודות חפירה ובניה ביחס לתשתיות חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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

6.14

אנטנות




1. הקמת אנטנות סלולריות תותר רק באזורי מבני משק, תעשייה, ובאזור מתקנים הנדסיים ובתנאי שמרחק האנטנה לא יקטן מ-100 מ' מגבול אזור מגורים, מבני ציבור, מוסדות ציבור.
2. לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא, למעט מתקן הנדסי תאי שטח 901.
3. בשאר האזורים יותרו מתקנים על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.
4. בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

6.15

שימור

- רשימת המבנים והמתחמים לשימור :
- המבנים הם :
- מבנה מספר 1 חדר האוכל הראשון בתא שטח 402 לשימור שניתן לבצע בו תוספות
- מבנה מספר 2 חדר האוכל השני בתא שטח 406 לשימור שניתן לבצע בו תוספות
- מבנה מספר 3 מחלבה ראשונה בתא שטח 421 לשימור שניתן לבצע בו תוספות
- מבנה מספר 4 צריף ראשונים בתא שטח 1 לשימור מחמיר
- מכלולי נוף לשימור :
- מתחם 01 - שדרת הדקלים - (הסדרת כביש) תאי שטח 1, 702.
- מתחם 02 - המרחב הציבורי הפתוח - הדשא הגדול תאי שטח 405, 509-505 לשימור מחמיר - ללא אפשרות לבצע בינוי חדש בשטח השצ"פ.
- מתחם 03 - מתחם החינוך הצפוני בתאי שטח 403, 404. לשימור המרחב הנופי הקיים בין הבניינים
- שבילים ונוף. אפשרות לבצע תוספות בניה בבניינים הקיימים. אין אפשרות לבצע בינוי חדש בין הבניינים.
- מתחם או מבנה מורשת מסומן בתשריט כמתחם או מבנה לשימור.
3. על מבנה או מתחם לשימור יחולו ההוראות הבאות :
- 3.1. למבנה או מתחם לשימור יוכן תיק תיעוד מפורט אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית לשימור בעת הגשת בקשה להיתר בניה/הריסה/שינויים.
- 3.2. לא תותר הריסת מבנה או מתחם לשימור בשלמות או בחלקים.
- 3.3. תנאי לאישור להריסה או שינויים או תוספות למבנה או מתחם לשימור יהיה אישור לכך על ידי וועדת השימור המקומית לאחר הגשת תיק תיעוד מפורט.
- 3.4. כל עבודה במבנה או מתחם לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המפורט כולל : מימוש זכויות הבניה, הריסת חלקי מבנה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות, הנחיות לשימור בחומרי בניה, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי המדרגות, עיצוב הגדרות, הצמחיה הקיימת והמוצעת וכל דבר אשר ימצא לנכון בתיק התיעוד ויאושר בוועדת השימור המקומית.
- 3.5. יותר שיחזור חלקים מקוריים שנהרסו, ובלבד שרוב המבנה הקיים בהתאם למסקנות תיק התיעוד המפורט.
- 3.6. תוספת הבנייה תתחשב באופי המבנה, במיקומו, בסביבתו.
- 3.7. התקנת מתקנים ומערכות טכניים במבנה או מתחם לשימור, לרבות מתקנים ומבנים לבטחון, בטיחות, נגישות כגון : מיגון ומרחבים מוגנים, מתקני כיבוי אש, מילוט, הנגשה, וכדומה תבוצע בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה

שימור	6.15
<p>ובטיחותית.</p> <p>3.8. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור או בסמיכות מיידית לו, כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה או המתחם לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>3.9 תחזוקת מבנה או מתחם לשימור תתבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על כל נספחיה.</p> <p>3.9.1. על מבנה או מתחם לשימור לא תחולנה המגבלות המפורטות בטבלת זכויות והוראות בנייה בפרק 5 לרבות גובה, מספר קומות וקווי בניין.</p> <p>3.10. על מכלול נופי לשימור, שדרת עצים וחצרות לשימור יחולו הוראות סעיף 6.16 (עצים לשימור) בתכנית זו ונספח סקר העצים.</p> <p>3.11. לא תותר עקירת שדרה לשימור ו/או עצים לשימור למעט בשדרת הדקלים בתא שטח 702, על שני צדדיה - תשומר. בעת הביצוע יישמרו העצים שבמרכז הדרך באופן כזה שהדרך תתוכנן בפיצול משני צידי השדרה.</p> <p>3.12. יישמרו האופי, המאפיינים והערכים במתחמים לשימור לרבות מרכיבים כגון צמחיה ועצים, גדרות, קירות, ריצוף, שבילים, דרכים, צירי מבט ומפתחי נוף.</p> <p>3.13. תכנית בינוי ופיתוח למתחם לשימור תכלול את כל השטח המתחם לשימור ותאושר על ידי וועדת השימור המקומית.</p> <p>תוכן תכנית לשילוט מבנים ואתרים לשימור לצורך הסבר ובהתאם לתיק התייעוד. שילוט אתר לשימור יהווה תנאי בהיתר הבניה</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>1. ככל הניתן לא ייעקרו וייכרתו עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית. במידה ואין חלופה, תהיה כריתת עצים בהתאם להחלטת פקיד היערות.</p> <p>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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
עתיקות	6.17
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) לא פורסם 21544/0 יטבתה; לא פורסם 21540/0 יטבתה; 14442/0 "יטבתה (דרום)" י"פ: 4815 עמ' 880 מיום 01.11.1999; 14445/0 "יטבתה פוגרות" י"פ: 4815 עמ' 881 מיום 01.11.1999, לא פורסם 21549/0 יטבתה; לא פורסם 21556/0 יטבתה; 2200/0 "יטבתה" י"פ: 4815 עמ' 879 מיום 01.11.1999; לא פורסם 21545/0 יטבתה; 13972/0 "יטבתה" י"פ: 4815 עמ' 879 מיום 01.11.1999; לא פורסם 21550/0 יטבתה הינום/אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>	

	עתיקות	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	איחוד וחלוקה	6.18
	בכל ייעודי הקרקע תותר חלוקה למגרשים בסמכות ועדה מקומית.	
	חלוקה ו/ או רישום	6.19
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>סקר סייסמי</p> <p>1. בעת התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה (ראה סעיף 6.1.8). מהנדס הביסוס יתכנן את ביסוס המבנים לפי הערכי התאוצות הספקאראליות שיחושבו לפי השיטה המפורטת בתקן 413. סוג ה"קרקע" הוערך בדו"ח סקר סיכוני רעידות אדמה ע"י גיאו-פרוספקט בע"מ.</p> <p>סוג "הקרקע" לצורך חישוב המקדמים הספקטראליים יקבע סופית בכל אזור לאחר ביצוע הקידוחים.</p> <p>2. יש לבצע ארבעה קידוחים בהתאם למפורט בנספח הסיכונים הסיסמיים, המצורף לתכנית זו, כדי להעריך את עובי השתיית הרכה (אלוביום) מעל הבסיס הקשה (קרבוניטים). זה על מנת להעריך את הגברת הגלים הסיסמיים הפוטנציאלית של שטח התכנית.</p> <p>3. בחלק הדרומי ביותר של התכנית נדרשת הערכת גלישות קרקע ובהתאם לממצאים המלצה על פתרונות הנדסיים.</p>	6.20
	פסולת בניין	6.21
	פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ. א. חבל איילות.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - מנחת יטבתה.</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה רעש מטוסים וציפורים הנובעות מקיומו של מנחת יטבתה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1, היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א 15.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים, עגורנים וציוד הנדסי שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. (מסומן בתשריט גבול מגבלות בניה).</p> <p>5. ראה הנחיות ב סעיף 23.</p>	6.22
	בטחון ובטיחות	6.23
	1. כל מרכיבי הביטחון יוקמו על סמך התרי בניה מאושרים בכל יעודי הקרקע ולפי מפרטי פקע"ר.	



6.23	בטחון ובטיחות
<p>2. מרחק גדר הביטחון מקו מגרש יהיה לפחות 50 מטר לאורך כל היקף גדר הביטחון בישוב. כל חריגה מדרישה זו, תתואם מול פק"ער. 3. הגבהים המופיעים בטבלה 5, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים, מהווים את המדרגה העליונה לבנייה. במידה וידרש גובה העולה על המופיע בטבלה לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת למערכת הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 4. שבועיים לפני ביצוע מבנה שגובהו עולה על 15 מטר, תשלח הודעת הקמה ל- מערכת הבטחון. למשלוח הודעות: א. פאקס 03-6065954 ב. מייל air21@idf.gov.il ג. יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866</p>	



6.24	דרכים תנועה ו/או חניה
<p>1. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה על פי הרשויות המוסמכות. 2. החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. 3. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. 4. לא יבוצעו עבודות בתחום רצועת דרך מספר 90 אלא באישור חב. נתיבי ישראל. 5. השימושים בתחום הרצועה בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך יהיו ע"פ הוראות תמ"א 3. מודגש כי ברצועה זו תאסר כל בניה או חניה למעט דרך מס 13 שקבלה הקלה במועצה הארצית. 6. הפתרונות האקוסטיים יהוו תנאי להוצאת היתר בניה ולא ימוקמו בתחום רצועת דרך מספר 90.</p>	

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי יחידות המבנים מדרום לצפון (מהליבה צפונה)	פיתוח תא שטח 14 יתאפשר לאחר בינוי של כ- 70% בשטח הישוב הקיים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער כ- 25 שנה