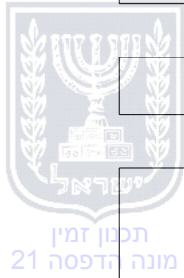


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 625-0148833**

**בית קמה 2020 - תכנית כוללת**



**מחוז**  
**דרום**  
**מרחב תכנון מקומי בני שמעון**  
**סוג תכנית**  
**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

כללי

בקיבוץ בית קמה הוסדרה תכנית כללית לשטחי הקיבוץ ולהרחבת מגורים במסגרת תכנית מס' 2/117/03/7. בתכנית זו נקבעו שטחים לאזור ספורט, אזור מלאכה, אזור תעשייה ומגורים, ע"פ תכניות קודמות. במקביל לקליטת המשפחות לשכונת ההרחבה חל גידול בפעילות המשקית והכלכלית של הקיבוץ, קיימת דרישה מוגברת לקליטת משפחות בניים לחברות בקיבוץ וקיים צורך לקבוע אזורי מגורים חדשים בהתאם למסגרת תמ"א 1/35 וכן להתאים שטחי תעסוקה לאוכלוסיה זו.

מטרת תכנית זו היא ליצור אזורי מגורים חדשים, ברמה המפורטת וברמה מתארית לתכנון מפורט בעתיד וכן ליצור שטחי תעסוקה ואפשרות להגדלת הפעילות המשקית.

למסמכי התכנית מצורפת פרוגרמה לתכנון, הכוללת פרוגרמה לשטחי ציבור - ראה צרופות. פרט:

1. תכנית זו נערכת בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 2/117/03/7 ואף מרחיבה את גבולה לכוון צפון (ברמה מתארית) ולכוון מערב (ברמה מפורטת).

2. מגורים:

א. בשטח המגורים של הקיבוץ קיים פוטנציאל ל- 148 יח"ד ביעוד "מגורים", בתחום הישוב הוותיק וכן קיימות 138 יח"ד שיעודן "מגורים א"י" (הרחבה), סה"כ 286 יח"ד.

ב. תמ"א 1/35 קובעת גודל ישוב של 500 יח"ד ובציפיות מגורים של 1.5 יח"ד לדונם, כלומר, קיים פוטנציאל לתוספת 214 יח"ד בעתיד.

ג. תכנית זו משמרת את אזורי המגורים הקיימים, בייעוד "מגורים בישוב כפרי" ואף מסדירה אפשרות להוספת יח"ד במתחם זה, וכן נשמר שטח מגורים א' ללא שינוי. בנוסף מציעה התכנית שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" עבור קליטת בניים ממשיכים וכן שטח ביעוד "מגורים א"י" לקליטת משפחות מצטרפות חדשות, שעבורו קיים ביקוש גבוה וצורך ברור לשנים הקרובות.

ד. בהתאם לכך חלוקת אזורי המגורים תהיה:

מגורים בישוב הוותיק: 148 יח"ד, ביעוד "מגורים בישוב כפרי".

מגורים בהרחבה קיימת: 138 יח"ד, ביעוד "מגורים א"י"

מגורים מתוכננים: 36 יח"ד, ביעוד "מגורים בישוב כפרי"

מגורים מתוכננים: 35 יח"ד, ביעוד "מגורים א"י"

סה"כ יח"ד בתכנית זו: 357 יח"ד

ה. מגורי עובדים זרים: יוקצה שטח מגורים נפרד, ביעוד "מגורים בישוב כפרי", כנדרש כיום בתקנות רמ"י, בשטח זה יוקמו מבנים בהתאם להנחיות מש' החקלאות ומשרד הכלכלה וכמפורט בהוראות תכנית זו.

ו. שיקולים לחלופות תכנון לשטחי מגורים חדשים וכן פירוט עתידי ומפורט של שטחי המגורים - ראה מסמך בשם זה בצרופות לתכנית.

ז. תכנית עתידית מפורטת להוספת שטחי מגורים - ראה תכנית מצורפת לצרופות התכנית.

3. תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה:

א. בשנים האחרונות חלה התפתחות עצומה וגידול ניכר בפעילות תעשיית הביוטק/מפעל "קמהדע" אשר בתחום הקיבוץ ופעילות זו נמצאת בתהליך האצה ומחייבת כבר כיום הוספת שטחי מחקר וייצור בסמיכות וברצף למתקן הקיים.

ב. בתחום התכנית יבוטל אזור ספורט מאושר ויעודו ישונה ברובו לתעשייה, על מנת לאפשר הגדלת השטח לתעשייה.

ג. יבוטל אזור מלאכה מאושר צפוני ושטחי התעסוקה ירוכזו באזור מלאכה מאושר ובשטח גובל, בייעוד "תעשייה קלה ומלאכה", לצורך מתן מענה תעסוקתי למסגרת המגורים הקיימת והעתידית, עד 500 משפחות, כאמור.

ג. סמיכות אזור התעשייה לאזורי המגורים בקיבוץ תחייב הגדרות מחמירות לגבי אופי הפעילות התעשייתית, יצירת רצועת הפרדה מגוננת בין האזורים והקפדה על שמירת איכות החיים בשטחי המגורים.

4. מבני משק:

עם הרחבת הפעילות המשקית, חידוש וגידול ענף הרפת, יורחב שטח מבני המשק בהתאם לתכניות בניה מפורטות ותכנית הבינוי המאושרת לשטח זה.

תישמר רצועת הפרדה וריחוק בין שטח מבני המשק ואזורי מגורים חדשים.

6. מבני ציבור:

יורחב שטח מבני ציבור במרכז הישוב, על חשבון שטח מגורים מאושר, בהתאם לשימוש קיים (מועדון נוער) וצורך עתידי.

יוקצה תא שטח נפרד עבור "מוזיאון הקיבוץ" הנמצא כיום בשלבי פיתוח מתקדמים.

7. דרכים:

מערכת הדרכים תתבסס על תכנית התנועה המאושרת ויוסדרו שטחי חניה נוספים, במקביל תהווה מערכת התנועה שלד תנועתי מקיף לכלל שטחי הישוב הקיימים והעתידים.

עם ביטול דרך 40 כדרך ארצית ראשית, בקטע הגובל בקיבוץ, והפיכתה לדרך נופית, תועבר נקודת הכניסה לקיבוץ צפונה ותוסדר כניסה ישירה מהדרך הנופית, ללא צורך להשתלב בעומס התנועה של מערך "אבשלום" והקומפלקס המסחרי, כנעשה היום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בית קמה 2020 - תכנית כוללת

625-0148833

מספר התכנית

842.682 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 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

177300 קואורדינאטה X

595200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום הבינוי של קיבוץ בית קמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: בית קמה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית קמה

שכונה קיבוץ בית קמה - כל תחום הבינוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4, 7		חלק	מוסדר	100225/3
1		חלק	מוסדר	100232/3
4		חלק	מוסדר	100232/7
49, 51, 71-72, 74	50	חלק	מוסדר	100270/1

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2700 - 5	2/117/03/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2012	2554	6377	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/1 הוראות תכנית תמא/31/א/21.1 הוראות תכנית תמא/31/א/21/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1/21/א/31/תמא
16/07/2012	5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/43/14 הוראות תכנית תממ/4/43/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	43/14/4/תממ
30/06/1994	4138	4227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/305/02/7 ממשיכות לחול.	כפיפות	1/305/02/7
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/7/56/305 הוראות תכנית 02/7/56/305 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	56/305/02/7
10/04/2016	5164	7246	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/31/207 הוראות תכנית 03/31/207.2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2/207/03/31
11/09/2014	8133	6877	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 31/מפ/1001 הוראות תכנית 31/מפ/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1001/מפ/31
08/05/1980	1562	2625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 117/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	117/03/7
08/06/2003	2698	5192	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית 2/117/03/14 ממשיכות לחול.	שינוי	2/117/03/7



בנוסף פורסמה תכנית משד/35 - תכנית משבצת חקלאית (רישום אדמות בית קמה), י.פ. 5734, תאריך: 05/11/2007.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דודי דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דודי דרורי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/01/2017	דודי דרורי	15/01/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת תאי שטח	15/01/2017	דודי דרורי	15/01/2017	8	1: 1	מחייב	טבלת שטחים
כן	זכויות בניה מצב מאושר	25/08/2015	דודי דרורי	20/09/2015	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	פרוגרמה לשטחי ציבור	01/12/2015	דודי דרורי	01/12/2015	3		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה וחניה	16/02/2017	אילון פרייברג	09/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי - גליון 1	04/05/2017	אודי בנימיני	30/04/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - גליון 2	04/05/2017	אודי בנימיני	30/04/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז וטיפול במי נגר - הוראות	04/05/2017	נמרוד חלמיש	28/04/2017	14	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וטיפול במי נגר - תשריט	04/05/2017	נמרוד חלמיש	28/04/2017	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	15/01/2017	אמיר אבישי	20/12/2016	22	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך נופי-סביבתי	16/02/2017	נילי מלכה	30/01/2017	40	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סיכונים סייסמיים	29/02/2016	עמיר אייל	29/11/2015	31	1: 1	רקע	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
קיבוץ בית קמה אגודה שיתופית להתישבות חקלאית	פרטי	בית קמה קיבוץ		קיבוץ בית קמה אגודה שיתופית להתישבות חקלאית	בית קמה	בית קמה ) (1		08-9915111	08-9918007	hegolan@b eitkama.org .il
	פרטי			קמהדע נכסים 2001 בע"מ	בית קמה	(2)		08-9913111		pharmacovi gilance@ka mada.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.נ. נגב 85325.

(2) כתובת: בית קמה, ד.נ.הנגב 85325.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בית קמה קיבוץ		קיבוץ בית קמה אגודה שיתופית להתישבות חקלאית	בית קמה	בית קמה ) (1		08-9915111	08-9918007	hegolan@beitkama. org.il

(1) כתובת: ד.נ. נגב 85325.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
hagais@mami.gov.il	08-6264221	08-6264220	4	התקוה (1)	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום				בבעלות מדינה
hegolan@beitkama.org.il	08-9918007	08-9915111		(2)	בית קמה	קיבוץ בית קמה אגודה שיתופית להתישבות חקלאית		בית קמה קיבוץ	קיבוץ בית קמה אגודה שיתופית להתישבות חקלאית	חוכר
pharmacovigilance@kamada.com		08-9913111		(3)	בית קמה	קמהדע נכסים 2001 בע"מ				חוכר

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה.

(2) כתובת: קיבוץ בית קמה, ד.ג. נגב, 85325.

(3) כתובת: בית קמה, ד.ג. הנגב 85325.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@drori-arch.co.il	03-5259203	03-5259013	3	העוגן	תל אביב-יפו		36972	דודי דרורי	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
udibltd@gmail.com		09-7410271		(1)	בני ציון		40211	אודי בנימיני	אדריכל	אדריכל נוף
eylonf@data-map.com		03-7541021	67	הירקון	בני ברק		85893	אילון פרייברג	מהנדס	מהנדס תנועה
nimrod@afik-eng.com	08-6460914		6	הגורן (2)	עומר	אפיק הנדסה	41255	נמרוד חלמיש	יועץ	מהנדס ניקוז
amir@afik-eng.com	08-6460914		6	הגורן	עומר	אפיק הנדסה	056039894	אמיר אבישי	יועץ תשתיות	מהנדס

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודט	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	.	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
גיאולוג סקר סייסמי	גיאולוג	עמיר אייל		גיאו-פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3	02-6443979	02-6781351	Amire@geo- prospect.com
סביבה	יועץ	נילי מלכה		אביב AMCG	ראש העין	(4)	27	03-9024004		Daniella.Vati ne@avivamc g.com

(1) כתובת: ת.ד. 229.

(2) כתובת: פארק תעשייה עומר.

(3) כתובת: דליית-אל-כרמל, 2/66, ת.ד. 21.

(4) כתובת: העבודה 27 ראש העין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 שטחי מגורים חדשים, הגדלה והוספת שטחי תעסוקה ומבני משק בתחום השטח הבנוי בקיבוץ בית קמה והעתקת נקודת הכניסה לישוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מאזור מגורים, מבני ציבור, אזור ספורט, אזור תעשייה, אזור מלאכה, אזור מבני משק, שטח פרטי פתוח ושטח חקלאי, במצב מאושר, לייעודים הבאים: תעשייה, מגורים בישוב כפרי, מגורים א', שטח למבני ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק, מתקן הנדסי, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. העתקת נקודת הכניסה לישוב וקביעתה על דרך נופית (לשעבר דרך 40).
- ד. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- ו. קביעת קווי בניין לכל יעודי הקרקע.
- ז. הקטנת קו בנין נקודתית לדרך נופית (לשעבר דרך 40) לצורך הקמת אנדרטת זיכרון.
- ח. הקטנת קו בנין לדרך גובלת מס' 293 מ-60 מ' ל-50 מ'.
- ט. התוויית דרכים, שבילים והרחבת דרכים קיימות.
- י. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101 - 122
דרך מוצעת	201, 203 - 224, 227, 229, 231 - 237
חניון	250 - 260
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1501 - 1507
מבני משק	601A, 601B, 601C, 602

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תאי שטח	יעוד
1003A, 1003B, 1003C, 1003D, 1003E, 1004, 1005, 1002, 1001	מבנים ומוסדות ציבור
344 - 310	מגורים א'
307 - 301	מגורים בישוב כפרי
1105 - 1101	מתקנים הנדסיים
812, 811	ספורט ונופש
901	קרקע חקלאית
723 - 718, 716 - 701	שטח פרטי פתוח
751A, 751B, 751C, 752, 753	שטח ציבורי פתוח
1202, 1201	תעשייה
912, 911	תעשייה קלה ומלאכה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
122, 119, 108 - 105, 103 - 101	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
236, 229, 204, 203	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
601C	מבני משק	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1002, 1001	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
306	מגורים בישוב כפרי	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1101	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
901	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
718, 706, 704 - 702	שטח פרטי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
751B, 751C, 752, 753	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
912, 911	תעשייה קלה ומלאכה	אתר עתיקות/אתר הסטורי
122, 103, 102	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות עילי
601A, 601B, 601C	מבני משק	גבול מסדרון תשתיות עילי
1105	מתקנים הנדסיים	גבול מסדרון תשתיות עילי
721, 705, 704	שטח פרטי פתוח	גבול מסדרון תשתיות עילי
753	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות עילי
912	תעשייה קלה ומלאכה	גבול מסדרון תשתיות עילי
119, 117, 108, 106	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
251	חניון	דרך /מסילה לביטול
1003A, 1002	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
303	מגורים בישוב כפרי	דרך /מסילה לביטול
718, 708	שטח פרטי פתוח	דרך /מסילה לביטול
1201	תעשייה	דרך /מסילה לביטול
122, 101	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
229, 203	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
306	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
901	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
716	שטח פרטי פתוח	הנחיות מיוחדות
751A, 751B, 751C	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
911	תעשייה קלה ומלאכה	הנחיות מיוחדות
106	דרך מאושרת	חניה
602	מבני משק	חניה
707	שטח פרטי פתוח	חניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	110, 107, 103
מבנה להריסה	מבני משק	601A
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1003A, 1002
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	304
מבנה להריסה	ספורט ונופש	812
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	122, 103, 102
קו חשמל מתח עליון	מבני משק	601B
קו חשמל מתח עליון	שטח פרטי פתוח	721, 704
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	753
קו חשמל מתח עליון	תעשייה קלה ומלאכה	912
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1103

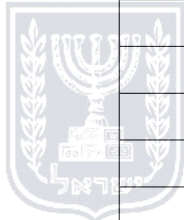
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	159,673	18.95
דרך משולבת	11,020	1.31
חניה	900	0.11
חקלאי	141,629	16.81
מבני משק	107,710	12.78
מבני ציבור	77,260	9.17
מגורים	112,580	13.36
מגורים א'	69,030	8.19
מלאכה	33,320	3.95
מתקנים הנדסיים	1,590	0.19
ספורט	18,160	2.16
פרטי פתוח	84,590	10.04
שטח ציבורי פתוח	8,340	0.99
תעשייה	16,880	2
<b>סה"כ</b>	<b>842,682</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	134,582.84	15.97
דרך מוצעת	26,655.94	3.16
חניון	8,746.47	1.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	92,853.26	11.02
מבני משק	122,084.73	14.49
מבנים ומוסדות ציבור	75,849.78	9
מגורים א'	17,585.32	2.09
מגורים בישוב כפרי	145,957.15	17.32
מתקנים הנדסיים	4,216.09	0.50
ספורט ונופש	13,472.7	1.60

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.31	2,619	קרקע חקלאית
13.52	113,964.33	שטח פרטי פתוח
4.36	36,731.02	שטח ציבורי פתוח
2.25	18,979.32	תעשייה
3.37	28,383.72	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>842,681.66</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. השטח ישמש למגורים בלבד, עבור מבני מגורים קיימים ומוצעים. בתי המגורים יהיו חד משפחתיים או דו-משפחתיים או טוריים, אשר הבניה בהם תהיה בקיר משותף ובהתאם לקווי הבנין, הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. מבנים קיימים החורגים מקו בנין בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. כל תוספת בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות, תותר כניסה חיצונית למרתף וחלונות שקועים (חצר אנגלית).</p> <p>ג. מחסנים בנויים יהיו בצמוד לבית המגורים ובשטח מירבי של 10 מ"ר ויחשבו כשטח שרות. כמו כן תותר הצבת מחסנים מחומרים קלים בצמוד לבנין, או בסמוך לבנין, במרחק מירבי של 1.0 מ' מהקיר הסמוך ובגובה ושטח כמפורט לעיל.</p> <p>ד. תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 15.0 מ"ר. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ה. יותרו תנועת כלי רכב, התוויית דרכי גישה והקמת שטחי חניה, התוויית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור.</p> <p>ו. הנחיות מיוחדות: תא שטח מס' 306 מיועד להצבת מבנים יבילים למגורי עובדים זרים ע"פ קריטריונים של משרד התמ"ת לעת הגשת הבקשה, כמפורט בתקנות עובדים זרים, (מגורים הולמים) התש"ס-2000.</p> <p>ז. תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1) מספר יחידות דיור מירבי בכל תא שטח:</p> <p>תא שטח 301 : 6 יח"ד</p> <p>תא שטח 302 : 28 יח"ד</p> <p>תא שטח 303 : 60 יח"ד</p> <p>תא שטח 304 : 52 יח"ד.</p> <p>תא שטח 305 : 36 יח"ד</p> <p>תא שטח 307 : 2 יח"ד</p> <p>סה"כ : 148 יח"ד.</p> <p>2) שינוי מספר יח"ד בכל תא שטח לא יחשב כסטייה ניכרת והוא יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית, במסגרת תכנית בינוי מקומית.</p> <p>3) לא יותר אכלוס בתי מגורים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p> <p>4) מרחק מזערי בין בתי מגורים : 4.0 מ'.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) תכנית פיתוח: לכל תא שטח המיועד לבניה חדשה תוכן תכנית בינוי פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות בתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח מחייבים לכל תחום התכנית: חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על</p>



4.1

## מגורים בישוב כפרי

	<p>רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>(2) סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה פרטיים ימוקמו בתחום תאי השטח ובמסגרת מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>(3) גדרות: לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור, למעט מעקי בטחון וקירות תומכים וכן תותר הקמת קיר הפרדה בגבול עם שטח ציבורי, בגובה מירבי של 0.6 מעל פני השטח הציבורי. תותר הקמת מסתור לחצר משק ותליית כביסה, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>(4) חשמל ותקשורת: כל חיבורי המבנים לרשתות וקוי תשתית באזור יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. מבני מגורים קיימים בלבד יחוברו לרשתות בהתאם למערכת החשמל הקיימת בישוב.</p> <p>חיבור הבניינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.</p>	
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) חומרי הבניה של הקירות החיצונים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) אנטנות וארובות: הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה בכבלים או לאנטנת לוויין נפרדת לכל יחיד. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>(4) חצר משק/ מתקן לתליית כביסה: מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הקמת מבנים יבילים למגורי עובדים זרים תהיה במגבלות הבאות:</p> <p>(א) הקמת המבנים היבילים כפופה לאישור מראש של משרד החקלאות, בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>(ב) תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמותם/בחלקים מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>(ג) גודל מבנה יביל לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>(ד) המבנה יהיה בן קומה אחת בלבד וגובהו לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>(ה) הצבת המבנים תהיה בנוסף ע"פ קריטריונים של משרד התמ"ת לעת הגשת הבקשה, כמפורט בתקנות עובדים זרים, (מגורים הולמים) התש"ס-2000.</p>	
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>(1) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, כגון: שטח מגונן או שטח מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>(2) באזורי בניה חדשה יתוכנן השטח כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את מרבית מי הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת השטח והכנת מוצא לעודפי מי נגר בנקודה הנמוכה, שטחים אטומים יחוברו לשטחים חדירי מים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועי קרקע מתוכננים בשטח החצר.</p> <p>(3) יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה</p>	



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p> <p>וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.                  (4) ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים בשטחים כגון רחבות ושבילים, אזור חניה וכו'.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת, חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.                  הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.                  תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים בהסכמת שכן גובל.                  ב. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות, תותר כניסה חיצונית למרתף וחלונות שקועים (חצר אנגלית).                  ג. מחסנים בנויים מחומרי הבנין יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין ובשטח מירבי של 10 מ"ר ויחשבו כשטח שרות. כמו כן תותר הצבת מחסנים מחומרים קלים בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 ובגובה ושטח כמפורט לעיל. בתאי שטח 327, 322 תותר הצבת מחסן מחומרים קלים בקו בנין 0.0 בגבול מגרש צדדי בלבד, אשר אינו גובל בדרך.                  ד. תותר הקמת חניה מקורה כחלק מהבנין ובתחום קווי הבנין וכן תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ'. שטח מירבי לחניה מקורה יהיה 30.0 מ"ר וניקוזה יהיה לכוון מגרש המבקש. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור הועדה המקומית.                  ה. תותר הקמת מתקן לתליית כביסה נפרד מהמבנה ו/או חצר משק, בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0, אשר יוסתרו ע"י קירות מסתור באישור הועדה המקומית.                  ה. תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) תכנית פיתוח: לאזור המגורים תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות בתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח מחייבים לכל תחום התכנית (חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.                  2) סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחומי שטח ציבורי פתוח במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.                  3) גדרות: תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור בגבול מגרש צדדי ואחורי, וכן תותר הקמת גדרות/קירות בגבול מגרש קדמי בחזית לדרך. פרט גדר/קיר בגבול מגרש עם דרך או שטח ציבורי יהיה מחייב ויאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית הפיתוח.                  4) חשמל ותקשורת: כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור המבנים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.                  5) לא יותר אכלוס בתי מגורים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p>



4.2	מגורים א'
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) חומרי הבניה של הקירות החיצונים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. מחסנים טרומיים יותרו מחומר פלסטי, פח, או אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים כאשר הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, במקרה של גג שטוח יוסתרו הדוד והקולטים ע"י מסתור מחומר הבניה. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) אנטנות וארובות: הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה בכבלים או לאנטנת לויין פרטית במגבלות תקנות התכנון והבניה להתקנת אנטנה ללא היתר. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>4) חצר משק/ מתקן לתלית כביסה: מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מסתור לחצר משק ותלית כביסה יבוצע ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, בצמוד לגבול המגרש.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, כגון: שטח מגוון או שטח מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2) מגרש המגורים יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את מרבית מי הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי מי נגר בנקודה הנמוכה, שטחים אטומים יחוברו לשטחים חדירי מים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועי קרקע מתוכננים בשטח החצר.</p> <p>3) יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4) ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים בשטחים כגון רחבות ושבילים, אזור חניה וכו'.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מיועד להקמת מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, בטחון וחירום ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.</p> <p>תא שטח 1005 מיועד, בנוסף, להקמת מוזיאון הקיבוץ ויותרו בו מבנים לתצוגות, תערוכות, סדנאות ופעילות נושאת הקשורה בהם.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> <p>ג. תותר תנועת כלי רכב, התווית דרכי גישה והקמת שטחי חניה.</p> <p>ד. תותר הקמת חדרי שנאים, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגיזור, מתקני צל וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לכל תא שטח. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>(2) לא יותר אכלוס מבנים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) חומרי גמר לחזיתות הבנינים : חומרי הגמר לחזיתות הבנינים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית, מלאכותית, או שילוב שלהם ושילוב קירות זכוכית.</p> <p>(2) מתקנים בבנין : דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג.</p> <p>(3) מרתפים : מרתפים לא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי (נקי) : 2.40 מ'.</p> <p>(4) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחת לוויין וכו' בצורה המשתלבת בתכנון המבנה להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p>
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> <p>ג. תותר חלוקת תאי השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא שטח ואישורה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ד. תותר העברת מערכות תשתית, התווית שבילים, גינות וגיודור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>(1) בניה חדשה בתאי שטח אלה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל תא שטח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) בריכת שחיה : בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>(3) לא יותר אכלוס מבנים ומתקנים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר לחזיתות מבנים : חומרי גמר למבנים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או מלאכותית או שילוב שלהם, קירות זכוכית, מתכת, במלואם או בחלקם.</p>
4.5	תעשיה

4.5	תעשיה
4.5.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור ותעשיה, מבני מלאכה וסדנאות, משרדים הקשורים לפעילות התעשיה, מבנים לאחסנה, חנות מפעל אשר שטחה לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>ב. 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, ע"פ "תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)") אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.</p> <p>ד. תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים טכניים, תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ה. תותר התווית דרכים ושבילים, משטחי תפעול ושטחי חניה, גינון, שתילת צמחיה וגידור.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הקמת מבנים ומתקנים במגרש תיהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p>
4.6	תעשיה קלה ומלאכה
4.6.1	שימושים
	<p>א. יותרו שימושים לייצור תעשייתי מקומי, מלאכות וסדנאות, כגון: עיבוד תוצרת חקלאית, מוסכים ובתי מלאכה לטיפול בכלים חקלאיים, בתי מלאכה אחרים ומשרדים הקשורים לפעילות התעשייתית, מבנים לאחסנה, חנות מפעל שגודלה לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ב. 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, ע"פ "תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)") אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.</p> <p>ד. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התוויית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הקמת מבנים ומתקנים במגרש תיהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. התכנית</p>

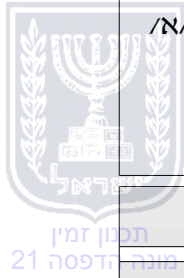
4.6	<p><b>תעשיה קלה ומלאכה</b></p> <p>תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p>
4.7	<p><b>מבני משק</b></p>
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור ואחסנת מזון לבעלי חיים, מבני מלאכה ותחזוקה חקלאיים, מחסנים חקלאיים וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. הקמת מבנים תעשה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. יותרו העברת קוי תשתית, סלילת דרכים ושטחי חניה, גידור, גינון ושתילה והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10. תותר הקמת גדר ביטחון וסלילת דרך ביטחון ומרכיבי ביטחון ע"פ הצורך בהיקף הישוב.</p> <p>ג. יאסרו שימושים שעלולים לגרום מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם ע"פ דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו או ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.8	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תא שטח מס' 1101 מיועד לגנרטור לשימוש מקומי. יותרו בו הקמת מבנה גנרטור מרכזי ומגדלי קרור ומתקני קרור, מבנה חשמל ומתקני חשמל, מבנה קיטור, תחנת משאבות, מיכלי מים ומתקנים הנדסיים נלווים וכן מרחב מוגן בהתאם לתקנות. תותר העברת קווי תשתית לחשמל, מים וגז, פיתוח השטח, סלילה וגידור. הספק הגנרטור יהיה פחות מ- 5 מגה-וואט, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ב. תאי שטח מס' 1102, 1105 מיועדים לתחנת שאיבה לביוב.</p> <p>ג. תא שטח מס' 1103 הנו מתקן תקשורת שאינו שייך לישוב ולפעילות המתקיימת בו.</p> <p>ד. תא שטח מס' 1104 מיועד לתחנת טרנספורמציה עבור אזור מגורים חדש.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>קרינה:</p> <p>(1) תכנון מבנה תחנת טרנספורמציה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרים שנאים.</p> <p>(2) תנאי להקמת חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>(3) תנאי למתן אישור הפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגבלות בניה בגבול תא שטח 1103:</p>



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.8</b>
<p>(1) בניה לגובה מעל 9.0 מ' תותר במרחק מזערי של 10 מ' מגבולות תא השטח.                  (2) אין כל הגבלות בניה לגובה מירבי של 9.0 מ'.                  (3) אין כל הגבלת מרחק שהייה מגבול המתקן.</p>	
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. מיועד לגינות, מתקני משחק, סככת צל, קווי תשתית ושבילים.                  ב. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הועדה המקומית, הצבת מתקני פסולת ציבוריים, התווית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור,                  ג. בתאי שטח מס' 704,705, 714, 716, 717, 721 תותר סלילת דרך היקפית וגדר בטחון ומרכיבי ביטחון בהיקף הישוב.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>(1) יפותחו שבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטח מרוצף/סלול, נטיעת עצים, גינון וגידור, הצבת ספסלי ישיבה, הקמת מתקני צל והכל בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.                  (2) מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.                  (3) כמופיע בסעיף 6, הוראות נוספות.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>א. מיועד לגינון וגידור, קווי תשתית ושבילים.                  ב. תאי שטח 751B, 751C :                  (1) מיועדים להקמת אתר הנצחה, הצבת יד זיכרון (אנדרטה) ומתקנים נלווים.                  (2) יותרו הצבת ממצאים ארכיאולוגיים, עבודות פיתוח ושינוי תוואי קרקע עבור הצבת הממצאים, הקמת משטחי ישיבה מדורגים (טרבינות), שבילים מרוצפים, גינון וגידור, הצבת מצללות (פרגולות), מתקני מים לשתייה וכל תכלית אשר לדעת הועדה המקומית הנה לשימוש אתר ההנצחה בלבד.                  ג. בתאי שטח מס' 751A, 751B, 751C, 752, 753 יותרו שטחי חניה, סלילת דרך היקפית וגדר בטחון ומרכיבי ביטחון בהיקף הישוב.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>תוגש תכנית בינוי ופיתוח כללית לאתר בתאי שטח 751B, 751C לאישור הועדה המקומית, טרם קבלת היתר לעבודות ותחילת העבודות להקמת האתר.                  התכנית תיקבע מיקום מרכיבי אתר ההנצחה, מיקום מתקנים, מצללות ושבילים ואלמנטים בפיתוח השטח, גינון וגידור, מפלסי משטחים ופתרונות נגישות לקהל הרחב.</p>	
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.11</b>
<p>א. השטח ישמש לפעילות חקלאית הקשורה לעיבוד הקרקע בלבד ותאסר בניה כלשהי.                  ב. תותר סלילת דרך היקפית וגדר בטחון ומרכיבי ביטחון בהיקף הישוב.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<b>חניון</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
<p>א. מיועד לחניית כלי רכב פרטיים במטרה למנוע כניסת כלי רכב לתחום אזור המגורים, תאסר חניית כלי רכב תפעוליים (משאיות, גוררים ונגררים), כלי רכב הנדסיים ורכב חקלאי.                  ג. תוואי חניונים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.                  ד. תותר העברת מערכות תשתית, שילוב גידור וגינון ותאסר בניה כל שהיא.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1) הקמת חניונים תיעשה על פי תכנית תנועה וחניה מאושרת על ידי מהנדס תנועה.                  2) במשטחי החניה ישולבו עצי צל.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
<p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.                  ב. דרך נופית ע"פ תמ"א 1/21/א/31 (תא שטח 101) תשמש, בנוסף, כדרך מטיילים ושביל אופניים.                  ב. קו בנין לדרך הנופית (תא שטח 101) יוקטן נקודתית מ- 25 מ' ל- 10 מ', בתחום תא שטח 751 B, לצורך הקמת אנדרטת זיכרון.                  ג. קו בנין לדרך 293, כפי שנקבע בתכנית מאושרת 2/207/03/31, יוקטן מ- 60 מ' ל- 50 מ', בתחום התכנית, בגלל בינוי קיים ובינוי עתידי מתוכנן.                  ד. תותר סלילת מדרכות להולכי רגל, הקמת תאורת רחוב, הצבת ריהוט רחוב, הקמת תחנות הסעה והצבת מתקני פסולת ציבוריים, העברת מערכות תשתית, תאסר בניה אחרת כל שהיא.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.14</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
<p>מיועדת לתנועת כלי רכב.                  תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.                  תותר סלילת מדרכות להולכי רגל, הקמת תאורת רחוב, הצבת ריהוט רחוב, הקמת תחנות הסעה והצבת מתקני פסולת ציבוריים, העברת מערכות תשתית, תאסר בניה אחרת כל שהיא.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית.</p>	
<b>תנועה</b>	<b>ב</b>
<p>1) במידה וייסגר לתנועת כלי רכב חקלאי המעבר התחתני הקיים מתחת לדרך מס' 10 (דרך נופית),</p>	

<b>4.14</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>בסמוך למעגל התנועה המשמש לכניסה לישוב, נדרש יהיה לבצע את הזרוע המזרחית במעגל התנועה שעל הדרך הנופית עבור מעבר כלי רכב חקלאיים בלבד, כמופיע בנספח התנועה. (2 מסמכים ותכניות מפורטות לביצוע חיבור כניסה חדשה לישוב, המצויים בתחום תמ"א 31/א/1/21, יובאו לאישור הצוות המלווה לתמ"א זו.</p>
<b>4.15</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
	<b>שימושים</b>
	<p>4.15.1</p> <p>א. בשטחים הכלולים בתחום התכניות התקפות - יחולו הוראותיהן, עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת בתחומן.</p> <p>ב. בשטח מגורים א', מאושר ע"פ תכנית 2/117/03/7, תותר הקמת מחסן מחומרים קלים בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0.</p>
	<b>4.15.2</b>
	<p><b>הוראות</b></p> <p>א <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניקוז גגות מחסנים בקו בנין 0.0 יהיה לכוון מגרש המבקש.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי						שרות
(6)	(6)	1	2	(5) 9	(4)	(4)	(3) 40	270	50	(2) 40	180	(1) 475	301 - 305, 307	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)		1	4.5				(8) 280		(7) 20	260	2250	306		מגורים בישוב כפרי	
(11)	(11)	1	2	(10)	2	1	(3) 36	282	50	(9) 52	180	475	310 - 344		מגורים א'	
(14)	(14)	1	2	(13) 12			45	100%	10%	10%	80%	600	1001, 1002, 1003A, 1003B, 1003C, 1003D, 1003E, 1004, 1005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(14)	(14)	1	3	16			30	120%	10%	20%	10%	2000	811 - 812		ספורט ונופש	
(14)	(14)	1	3	(13) 16			60	120%	5%		100%	2000	1201 - 1202	תעשייה	תעשייה	
(14)	(14)	1	3	(13) 16			40	120%	5%	15%	100%	2000	911, 912	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
(14)	(14)	1	2	(13) 14			35	50%	5%	5%	40%	4000	601A, 601B, 601C, 602	מבני משק	מבני משק	
(6)	(6)			19			60	960			60	900	500	1101		מתקנים הנדסיים
(14)	(14)		1	(13) 6			50	60			60	100	1102, 1104, 1105		מתקנים הנדסיים	
(16)	(16)	1	1	4.5				40			(16) 40	150	701 - 715, 718 - 723		שטח פרטי פתוח	
(18)	(18)		1	6			6	(17) 240			(17) 240	4300	751B, 751C		שטח ציבורי פתוח	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(6)	(6)	301 - 305, 307	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	306		מגורים בישוב כפרי
(12)	(11)	310 - 344		מגורים א'
(14)	(14)	1001, 1002, 1003C, 1003A, 1003B, 1003D, 1003E, 1004, 1005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(14)	(14)	811 - 812		ספורט ונופש
(14)	(14)	1201 - 1202	תעשייה	תעשייה
(14)	(14)	911, 912	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(14)	(14)	602, 601C, 601B, 601A	מבני משק	מבני משק
(6)	(6)	1101		מתקנים הנדסיים
(14)	(14)	1102, 1104, 1105		מתקנים הנדסיים
(16)	(16)	701 - 715, 718 - 723		שטח פרטי פתוח
(14)	(18)	751C, 751B		שטח ציבורי פתוח

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתכנית איחוד וחלוקה תותר הקמת מגרשים בשטח קטן מ- 475 מ"ר ככל שלא ניתן לעמוד במגבלה זו בגלל בניה קיימת..

(2) מיועד עבור: ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר, מחסן בשטח 12.5 מ"ר, חניה מקורה בשטח 15 מ"ר.

(3) חניה מקורה אינה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השירות..

(4) 1 מספר יח"ד מירבי לתאי שטח:

תא שטח 301 : 6 יח"ד, צפיפות: 1.5 יח"ד/ד'

תא שטח 302 : 28 יח"ד, צפיפות: 1.2 יח"ד/ד'

תא שטח 303 : 60 יח"ד, צפיפות: 1.4 יח"ד/ד'

תא שטח 304 : 52 יח"ד, צפיפות: 1.1 יח"ד/ד'

תא שטח 305 : 36 יח"ד, צפיפות: 1.5 יח"ד/ד'

תא שטח 307 : 2 יח"ד, צפיפות: 1.5 יח"ד/ד'

סה"כ: 184 יח"ד

(2) מרחק מזערי בין בתי מגורים: 4.0 מ'.

(5) גובה מירבי עבור גג משופע: 9.0 מ', עבור גג שטוח: 7.5 מ'..

(6) ע"פ תשריט.

(7) מיועד עבור מרחב מוגן / מקלט.

(8) מיועד להצבת עד 4 מבנים יבילים לעובדים זרים, מבנה שירותים מרכזי ומרחב מוגן/מקלט..

(9) מיועד עבור ממ"ד - 12.0 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, חניה מקורה - 30 מ"ר (שטחים מירביים).

(10) עבור גגות רעפים - 9.0 מ', עבור גגות שטוחים - 7.5 מ'..

(11) ע"פ תשריט. תותר הקמת מחסן מחומרים קלים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0, מסתור כביסה/חצר משק בנוי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' והקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

מיקום מחסן ומסתור כביסה/חצר משק בנוי במגרשים 322, 327 יותרו בקו בנין צדדי בלבד שאינו גובל בדרך..

(12) ע"פ תשריט. תותר הקמת מחסן מחומרים קלים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0, מסתור כביסה/חצר משק בנוי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' והקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

מיקום מחסן ומסתור כביסה/חצר משק בנוי במגרשים 322, 327 יותרו בקו בנין צדדי בלבד שאינו גובל בדרך..

(13) לא כולל אנטנות, תרנים, ארובות וכו'.

(14) ע"פ תשריט.

(15) תותר הקמת חנות מפעל בשטח מירבי של 100 מ"ר..

(16) שטח בניה מיועד לחדרי שנאים (טרנספורמציה), מתקנים הנדסיים אחרים ומתקני צל. ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מרחק מזערי מחדרי שנאים ליחידות מגורים. 12.0 מ'.

מיקום חדרי השנאים וקווי בנין למתקנים אלו - בהתאם לשיקול ובאישור הועדה המקומית ואישור חברת החשמל..

(17) מיועד עבור מתקני צל כחלק ממתחם האנדרטה..

(18) בהתאם לתכנית בינוי לאתר אנדרטה אשר תאושר ע"י הועדה המקומית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה לשטח מגורים אי ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח, או לחלק תא שטח המיועד לפיתוח כאשר מדובר בשטח מגורים בישוב כפרי קיים. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל תא השטח בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ככל שיידרש בהתאם לדין.
3. תנאי למתן היתרי בניה לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק ומתקנים הנדסיים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח, אשר בה יקבעו מיקום מבנים ומתקנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, תנועה וחנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, פתרונות ניקוז ופיתוח השטח.
4. תברואה ובריאות:
  - א. תנאי למתן היתרי בניה לאזורי מגורים חדשים:
    - 1) השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, כפי שהוצג בנספח המים והביוב.
    - 2) שדרוג תחנת השאיבה המערבית לשפכים בהתאם לנספח הביוב המאושר.
    - 3) תחילת עבודות ביצוע בפועל של תחנת השאיבה וקו הסניקה למט"ש רהט וביטול המט"ש הישן של בית קמה.
  - ב. תנאי להיתר בניה לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק ומתקנים הנדסיים (תאי שטח 1102,1105):
    - 1) הגשת בקשה להיתר בניה לקבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
    - 2) אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב עבור כל מבנה המייצר ביוב סניטרי או תעשייתי. תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לחקלאות.
5. הגנת הסביבה:
  - א. תנאי למתן היתרי בניה לאזורי מגורים חדשים:
    - 1) הגשת תכנית למניעת מפגעים סביבתיים אשר תוגש ליחידה הסביבתית נגב מערבי.
  - ב. תנאי להיתר בניה לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק ומתקנים הנדסיים:
    - 1) מתן היתר בניה לעסקים אשר מתקיימים בהם תהליכי ייצור מותנה בתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים באזור זה ושמירת אמות המידה הקבועות בתקנות להגנה על אזורי מגורים סמוכים ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי העסק ו/או המתקן, במידה וקיימים שפכים שאינם שפכים סניטריים רגילים.
    - 2) תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת השאיבה יהיה עמידתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
    - 3) תנאי להיתר להקמת חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
    - 4) תנאי למתן היתר בניה למבני בעלי חיים הינו אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- 4) בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

או אקולוגי-סביבתי, או מטרד לאזורים סמוכים. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.

6. מבנים חקלאיים באזור מבני משק: אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכניות בקשה להיתר.

7. כיבוי והצלה: לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות הרשות לכיבוי והצלה והגשת תכנית מתאימה לאישורה.

8. היתר בניה למרכיבי בטחון: בתאום עם פיקוד העורף. התכנית תכלול תרשים כללי של תא השטח, מיקום מרכיבי הביטחון ומתקנים, פתרונות ניקוז הקרקע וכו'.  
9. פסולת:

בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.

10. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות מוסמכת.

11. חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38:

תנאי לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 6.2

## פיתוח תשתית

תשתיות ואיכות סביבה - כללי:

1. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית.

2. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.

3. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.

4. תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבונים (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

5. תשתיות חשמל קיימות ו/או מאושרות בדין, ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה, תשתיות אלו יחשבו כשימוש שהותר בדין.

## 6.3

## איכות הסביבה

הנחיות איכות הסביבה:

1. סוגי תעשייה ובתי מלאכה: היתר לבית מלאכה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.

2. חומרים רעילים וחומרים מסוכנים (חומ"ס): לא תותר הפעלה של תעשייה ובתי מלאכה מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.

3. ביוב ומים לתעשייה ובתי מלאכה: יותרו מבנים לתעשייה ובתי מלאכה בהם שפכים רגילים במידה ויהיה מבנה תעשייה/מלאכה שאינו עומד בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים

איכות הסביבה	6.3
<p>באישור הרשויות המוסמכות, זאת כתנאי להיתר.</p> <p>א. אספקת מים: לא יוצא היתר בניה לתעשיה ובתי מלאכה מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לרבות נציג המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.</p> <p>ב. ביוב: מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשיה) ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>ג. היתרי בניה לתעשיה ובתי מלאכה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב באזורי תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה בפועל.</p> <p>4. רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</p> <p>5. איכות אויר:</p> <p>א. מבני תעשיה ובתי מלאכה יעמדו בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.</p> <p>ב. אזורי התעשיה ותעשיה קלה ומלאכה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p> <p>6. תאורה (מניעת זיהום אויר):</p> <p>תאורת רחובות/דרכים/דרך ביטחון באזורים הגובלים בשטחים פתוחים וחקלאיים תתוכנן כלפי פנים הישוב, שיצמצם זיהום אויר.</p> <p>7. מיגור ומניעת התפשטות מינים פולשים:</p> <p>א. לא ייעשה שימוש במינים פולשים ובמינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים והלא רצויים במדינת ישראל, כמופיע באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. רשימת הצמחים והעצים בשטחים הציבוריים תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>8. פסולת:</p> <p>א. באחריות בעל הנכס להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה.</p> <p>ב. יובטחו צרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ג. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.</p> <p>9. עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p> <p>10.. כללי: בעלי בתי מלאכה באזורי תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה יודיעו למשרד לאיה"ס לפני כל מתן היתר לבנין חדש או לפני כל איכלוס או שינוי בעלות בבנין קיים.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>2. עצים להעתקה: ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה: ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
ניקוז	6.5
<p>1. שימור וניהול מי נגר עילי באזורי מגורים - כאמור בסעיפים 4.1.2. ה', 4.2.2. ג'.</p>	



ניקוז	6.5
<p>2. שימור וניהול מי נגר עילי באזורים שאינם מגורים :</p> <p>א. במגרשים המיועדים למבני ציבור/אחרים בהם קיימים חניונים תת-קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים, כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ב. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש.</p> <p>ג. באזורי תעשייה מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.</p> <p>ד. בשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים, לרבות חורשות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, החדרה והשהיית מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. בכיכרות ציבוריות ושטחים מחופים בבטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מלחל בשולי המשטח המחופה, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	

חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל :</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן :</p> <p>1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'</p> <p>3) תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</p> <p>4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'</p> <p>5) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p>	

6.6	חשמל
	<p>מ'            6) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ' ביחס לקרבה לקווים חד-מעגליים - בתאום עם חברת החשמל.            7) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים, עם שדות גדולים מ- 300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.            8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'            9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'            10) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל            11) ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'            ו. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן, אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:            1) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.            2) חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.            3) גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.            4) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.            5) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.            6) התכליות והשימושים שלעיל יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.            ז. כל עבודה בתחום מסדרונות החשמל של קווי מתח העל ומתח עליון יתואמו עם חברת החשמל.            ח. כל תכנון לבינוי ופיתוח בתחום מסדרונות החשמל, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיו בתאום תכנוני והנדסי עם חברת החשמל.</p>

6.7	מקלטים
	<p>יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.</p>

6.8	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום תאי השטח או במגרשי חניה ציבוריים ובהתאם לתקו החניה. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>

6.9	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.            ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות</p>





<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
<p>העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהיננו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

<b>6.12</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ואכלוס מגרשי מגורים בישוב כפרי ומגורים א	מיידי

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישורה.





## פרוגרמה למבני ציבור

לתכנית מס' 625-0148833

בית קמה 2020 - תכנית כוללת



דרום  
בני שמעון  
תכנית מפורטת

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תוכנית



### בית קמה – דמוגרפיה

- מתייחס ל- 500 יח"ד (מסגרת תמ"א 35)

טבלה 1

דגם ישוב / שכונה	יח"ד	סוג אוכלוסיה	גודל משפחה ממוצע	גודל שנתון (לפי למ"ס)	
				%	נפש
שכונות חדשות	352	אוכלוסיה יהודית כללית	3.5	2.2	27.1
ישוב ותיק	148	אוכלוסיה יהודית כללית	3	1.6	7.1
סה"כ	500	אוכלוסיה יהודית כללית	3.33 (ממוצע)		34.2

### בית קמה: פרוגרמה לצרכי ציבור - ישוב כפרי

(ע"פ תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור, של משרדי הפנים, האוצר, החינוך, הבינוי והשיכון)

טבלה 2

מוסד	כיתות	מכסת קרקע - שטח נדרש (דונם)	שטח מתוכנן** (דונם)	מאזן הקצאת קרקע (דונם)
מעון יום (0-1)	2	2.0		
מעון יום (1-3)				
גן ילדים (3-4)	2	1.0		
גן ילדים (5)	2	1.0		
ספרייה		3.0		
מרפאה				
משרדים				
מועדון נוער				
מועדון חברים				
אולם רב-תכליתי		2.0		
סה"כ		9.0		
סה"כ נדרש לשטחי הישוב (קיים+עתיד)		9.0	49.0	+36.0 ***

#### הערות:

\* הקצאה למוסדות אלה ניתנת בשטחי הרשות המקומית אך שטחיהם נכללים בשטחים המוקצים בתכנית זו.

\*\* תאי שטח 1001, 1002, 1003 (חלקי - שטח שאינו נכלל בשטחי ביה"ס), 1004, 1005 - בלבד.

\*\*\* לא כולל שטח ביי"ס אזורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים בשטח כולל של כ- 29 דונם.

הסבר ומסקנות – ראה העמוד הבא





## הסבר ומסקנות :

1. תכנית זו שומרת על היקף השטחים למבני ציבור בישוב (קיים - 77 דונם, מוצע - 78 דונם).
2. מתוך שטח זה, מוקצים כ- 29 דונם למבני חינוך הנמצאים במסגרת מערכת חינוך החובה (בי"ס יסודי אזורי) – שטחים אלו נגרעו/יגרעו מתחום המשבצת של הקיבוץ ויעברו לרשות המקומית, כנדרש.
3. שטח מבני ציבור נותר, של 49 דונם, מוקצה למוסדות ציבור של הקהילה וכן למערכת החינוך מהגיל הרך ועד גני חובה.
4. שיעור הקצאת שטחי קרקע למבני ציבור בישובים כפריים נקבעה בפרוגרמת שטחים לצרכי ציבור (ע"פ תדריך תכנון משותף להקצאת קרקע לצרכי ציבור) – טבלה 2 כאן.
5. כמוראה בטבלה, מבני החינוך לילדים עד גיל בי"ס נכללים בהקצאת הקרקע הדרושה למבני חינוך (גודל השנתון הממוצע (טבלה 1) מצביע על מספר הכיתות וגודלן הנדרש לכל שנתון).
6. מן הנתונים המוצגים ניתן להסיק את המסקנות הבאות :
  - א. השטח המוקצה למבני ציבור עבור צרכי הקהילה עולה משמעותית על הנדרש בפרוגרמה.
  - ב. אין לראות בפער בין השטח המזערי הנדרש לשטח המתוכנן כזבוז משאבי קרקע, בהיותו חלק ממרקם השטחים של הישוב הקיים ומייצג את איכות החיים במקום ואת רצוננו למזער את הפגיעה באיכות חיים זו וכן בהיותו מהווה עתודה להמשך גידול הישוב מעבר למסגרת המוקצה לו כיום וכל זאת בשטחים איכותיים במרכז הישוב.
7. השטח למבני ציבור בתכנית זו נותר, כאמור, מענה הן לשטחים הנדרשים למטרה זו עבור מסגרת הישוב המתוכננת כיום והן לגידול מסגרת הישוב בעתיד.



**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/117/03/7)**

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - % או במ"ר)				מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות		עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ק צ א											
בשריט כמסומן (4)	2 +מרתף (3)	180 מ"ר (2)	277 מ"ר	47 מ"ר (1)	50 מ"ר	180 מ"ר	—	138	201 עד 338	אזור מגורים א'	
בשריט כמסומן (7)	2 +מרתף (3)	180 מ"ר ליח"ד (2)	277 מ"ר ליח"ד	47 מ"ר ליח"ד (1)	50 מ"ר ליח"ד	180 מ"ר ליח"ד	-	220	501 עד 504	אזור מגורים	
בשריט כמסומן (7)	3 +מרתף (6)	30%	100%	10%	10%	80%	-	0.5 דונם	601 עד 604	שטח לבניני ציבור	
בשריט כמסומן (7)	3 +מרתף (6)	30%	120%	10%	10%	80%	20%	3.0 דונם	701, 702	אזור ספורט	
בשריט כמסומן (7)	3 +מרתף (6)	40%	120%	5%	15%	100%	-	1.0 דונם	607, 608	אזור מלאכה	
בשריט כמסומן (7)	3 +מרתף (6)	40%	120%	5%	15%	100%	-	1.0 דונם	609	אזור תעשייה	
בשריט כמסומן (7)	2 +מרתף (6)	30%	35%	-	5%	30%	-	2.5 דונם	605, 606	שטח למבני משק	
בשריט כמסומן (7)	1 (5)	20%	20%	-	-	20%	-	1.0 דונם	901	אזור למתקנים הנדסיים	
בשריט כמסומן (8)	1 (5)	30 מ"ר	30 מ"ר	-----	-----	30 מ"ר		200 מ"ר	61 עד 85	שטח פרטי פתוח	

25/08/2015

עמוד 1 מתוך 2



### הערות:

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר וחניה מקורה של עד 30.0 מ"ר.
- (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (4) מיקום חניה מקורה נפרדת מהבנין והקמת מסתור למתקן כביסה/ חצר משק יתאפשרו עד קו בנין צדדי וקדמי 0.0.
- (5) גובה מירבי 4.5 מ'.
- (6) גובה מירבי 14.0 מ', במגרש מס' 2 יהיה הגובה המירבי 10.0 מ'.
- (7) במבנים קיימים יותרו קוי בנין החורגים מתכנית זו. כל בניה חדשה או תוספת בניה יהיו ע"פ תכנית זו.
- (8) במגרשים שאינם גובלים בדרך/דרך משולבת ישמרו קוי בנין אחידים של 3.0 מ' מכל צד.



25/08/2015

עמוד 2 מתוך 2

