

תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון והבניה
 משרד הפנים-מחוז דרום
 28.11.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 120/03/14

שם תוכנית: פארק תעשיה עומר

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: עומר
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>3/10/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הוועדה המחוזית: <u>אילן אל</u> תאריך: <u>31/10/12</u></p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ביום הפנים ביום <u>31/10/12</u> מנהל משרד התכנון והבניה מנהל מחוז הדרום</p>
Empty cell	Empty cell
Empty cell	Empty cell

דברי הסבר לתוכנית

1. מאז אישורן של תוכניות שלב א' ושלב ב' של פארק התעסוקה, חלו בפארק ובסביבתו הקרובה השינויים כדלקמן:
 - א. בשלב א' שווקו כ 60% מהמגרשים:
 - הוקמו גן תעשייה (שלב א' + ב'), מגרשי תעשייה, ביי"ס מקיף, תשתיות ופיתוח מלא של שלב זה.
 - ב. נקבעו הגבולות המוניציפליים מצפון מערב לפארק, בין עומר לבין באר שבע.
 - ג. דרך מס' 40 נסללה בגבול התוכנית הורחבה ומהווה חלק מגבולות התכנית.
 - ד. בוצע מחלף של דרך מס' 40 על דרך מס' 60, בסמוך לפארק.
 - ה. רשות הניקוז הקימה מאגר מים שיאגור את מי השטפונות של נחל בתרים החוצה את הפארק.
2. לאור הצלחת שלב א' והשינויים שפורטו לעיל, שונתה גם הפרוגרמה האסטרטגית של הפארק, כעוגן לפיתוח של המועצה המקומית, כדלקמן:
 - א. פיתוח שטחים פתוחים וירוקים, ושילוב פארק התעסוקה בתוכם, כך יוסב האתר מ"אזור תעשייה" ל"פארק-תעסוקה". (לרבות אגמים, שצ"פים, יעור, טיפול בנחלים ועוד).
 - ב. יעור השטח הקיים, בין דרך מס' 40 לבין פארק התעסוקה, ובין שכונת רמות ג' לבין פארק התעסוקה. היעור מקבע חיץ-ירוק, בין רובע רמות בבאר שבע, לבין פארק התעסוקה בעומר ותורם להיבטים הנופיים לאורך דרך מס' 40, ע"י יצירת רצועת יעור ברוחב כ-100 מ', במקביל ל"זכות הדרך".
 - ג. פיתוח אגם נופש, שהמקור למימיו יהיה מאגר מי השטפונות ומוקד ספורט נופש וביילוי, בתפר שבין שני שלבי פארק התעסוקה.
 - ד. שילוב מיזמים ותעסוקות נוספים, בצמידות למוקד הפיתוח הקיים של הפארק, שישתלבו בפעילות הכלכלית של הפארק כגון מועדון גולף, (שיתבסס על השקיה במים-מושבים, של מכון הטיהור הקיים בעומר), גן ארועים ותחנות תדלוק.
 - ה. עידוד הקמת מוקדי נופש, בילוי ומיזמים שיאפשרו לפארק לתפקד גם בערבים ובסופי שבוע וימשכו אליו מבקרים.
- התכנית המשולבת תמנע היווצרות מוקדים, הפעילים רק בשעות העבודה. הפעילות המשולבת בתוכנית תמנע מפגעים בשעות אחרות.
 - התכנית תיצור היצע שישכר את אפשרויות הבחירה המוגבלות כיום במרחב באר-שבע לעסקים, בילוי ושטחים פתוחים.
 - התכנית תשתמש בתשתיות קיימות של חניה ותתרום מוקדי פעילות (כגון נופש ספורט ומסעדות), שיעצימו את המשיכה שבפארק ליזמים ולמשתמשים.
3. חלק מהשינויים הר"מ, נמצאים באזורים שאושרו להקמת "אזור תעשייה" ו"אזור תעשייה מיוחד", בתוכנית 39/100/02/14 ולכן, במקומות שנמצאו מתאימים לתפיסת התכנון החדשה של הפארק המשולבת בשטחים הירוקים, התוכנית קובעת מיקום חדש לשטחי תעסוקה, במקום אלו שבוטלו, (ללא תוספת שטחי בניה עיקריים לתעסוקה מעבר ל 270,144 מ"ר שטחים שאושרו). שטחי התעסוקה החדשים, תוכננו במטרה לתת מענה גם לקבוצות שתחפשנה ליצור "מתחם יצור נושאי", כגון ביוטכנולוגיה, רובוטיקה וכד', לרבות אפשרויות למיזמים קטנים ובינוניים.
4. בחלקה המערבי, תוכנית זו משלימה את תוכנית שלב א' של פארק התעסוקה בעומר, בשטח שבחלקו נמצא אתר פסולת בלתי מסודר.
 - ממערב לדרך-מאושרת מס' 25, התוכנית משלימה מגרשים לתעסוקה משקמת את אתר הפסולת ה"בלתי מוסדר" ומקצה מגרש לתחנת מעבר לפסולת יבשה. לדרך 25 בוצעו בשלב א' תשתיות, המאפשרות את תוספת המגרשים המתוכננים במסגרת תוכנית זו.

5. התוכנית מקצה מגרש לתחמ"ש, עבור חברת החשמל. המגרש תוכנן בקצה פארק התעסוקה.
6. התכנית מתחברת למחלף מוצע על דרך מס' 40 ודרכו, לרובע שכונת רמות בבאר שבע.
7. התכנית מעגנת בנספח התחבורה הוראות לתחבורה ציבורית.
8. קיים איזון בין עבודות חפירה לבין עבודות מילוי (עבודות חפירה כ 75,000 מ"ק, עבודות מילוי כ 65,000 מ"ק. עודפי מילוי, במידה ויהיו יופנו לכיסוי אתר פסולת המיועד לשיקום במסגרת התכנית).
9. לתכנית הוכן דו"ח גיאולוגי וסייסמי שהעריך את פוטנציאל הסיכון הסייסמי כנמוך עד זניח והמליץ על בדיקת "הגברת שתית" במסגרת התכנון המפורט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

פארק תעשיה עומר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

120/03/14

מספר התוכנית

3303.108 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

31.10.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	עומר
		קואורדינטה X	185000
		קואורדינטה Y	576000
1.5.2 תיאור מקום		פארק תעסוקה עתירת ידע עומר	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	עומר
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	עומר
		שכונה	פארק תעסוקה עתירת ידע
		רחוב	----
		מספר בית	----

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38557	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	6
38558	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	2
38581	• מוסדר	• חלק מהגוש	2, 3, 47, 48, 57-59, 66, 69, 71, 74, 75	63, 64, 67, 79, 80
38582	• מוסדר	• חלק מהגוש	9, 15	17
100168/1	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	5
100216/1	• מוסדר	• חלק מהגוש	3, 4	1
100216/3	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	1
100216	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	---	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
39/100/02/14	110-150, 301-305, 400, 500, 501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים, באר שבע

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
77/102/02/5	• שינוי	תוכנית זו גוברת ומשנה רק בתחום הכלול והמפורט בה	4503	16/03/1997
39/100/02/14	• שינוי	תכנית זו גוברת	5172	06/04/2003
20/בת/14	• שינוי	תכנית זו גוברת	4201	14/03/1994
61/בת/14	• שינוי	תוכנית זו גוברת ומשנה רק בתחום הכלול והמפורט בה	4391	15/03/1996
66/102/02/5	• כפופה	תוכנית זו גוברת ומשנה רק בתחום הכלול והמפורט בה	4503	10/03/1997
213/02/11	• שינוי	תוכנית זו גוברת ומשנה רק בתחום הכלול והמפורט בה	5686	28/06/2007
42/100/02/14/ד	• כפופה	תוכנית זו גוברת ומשנה רק בתחום הכלול והמפורט בה	5971	29/06/2009
תמ"מ 23/14/4	• כפופה	תכנית זו מפרטת הוראות התמ"מ		26/12/2006
76/102/02/5	• שינוי	תכנית זו גוברת	4661	23/07/1998
101/ני/14	• כפיפות	הוראות תכנית זו חלות עם תוכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	אדרי אבינעם לוין	31.10.2012	-----	46	-----	מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	אדרי אבינעם לוין	31.10.2012	1	-----	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	אדרי אבינעם לוין	16.12.2010	2	-----	1:1000	מנחה	נספח בניין למגרשים 403,404
	ועדה מחוזית	תה"ן		04.05.2011	1	-----	1:2500	מנחה ומחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות מתחנות התדלוק	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אפיק	אפיק	פברואר 2010	1	-----	1:2500 תשריט חוברת	מחייב	נספח ניהול נגר עילי
	ועדה מחוזית	אפיק	אפיק	אפריל 2009	-----	10	-----	מנחה	מסמך הידרולוגי לתחנות דלק
	ועדה מחוזית	אריה שוורץ	אריה שוורץ	21.07.2010	1	-----	1:2500	מנחה	נספח מים ביוב וקולחין
	ועדה מחוזית	אריה שוורץ	אריה שוורץ	21.07.2010	1	---	7	-----	נספח תשתיות
	ועדה מחוזית	משה לוין	משה לוין	נובמבר 2011	-----	16	-----	מחייב	דו"ח גיאולוגי וסייסימי
	פקיד היערות משרד התקלאות	עודד יפה	עודד יפה	09.03.2011	---	11	---	מסמך רקעי	סקר עצים בפארק עומר

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מסמך הרקע הוא לידיעה בלבד ואינו מהווה מסמך סטאטוטורי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

איש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר
		08-6291110		08-6291122	מרכז מסחרי, עומר		מועצה מקומית עומר			מועצה מקומית עומר		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר
	08-6291110		08-6291122	מרכז מסחרי, עומר		מועצה מקומית עומר			מועצה מקומית עומר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / תואר	שם פרטי / תואר	מספר זהות	שם פרטי / תואר
	08-6264221		08-6264333	התקוה 4, באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	שם פרטי / תואר
levin@levin-arc.co.il	08-6466989	054-7772696	08-6466999	הגת 2, פארק תעשייה עומר		לוי אדריכלים	51614113	27979	אבינעם לוי	51614113	אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי
azulnar@netvision.net.il	08-5497574		08-6499959	מרכז הנגב 19 ב"ש		א.א.ג. אוטו בע"מ	67728584	406	אוטו ארמונד	67728584	מודד מוסמך	מודד
talhan@talhan.co.il	08-6512656	050-5333814	08-6513636	צבעוני 13, לחבים		תה"ץ	51277671	612	מוטי פריד	51277671	אדריכל	יועץ תחבורה
g_sarig@netvision.net.il	03-5584524		03-5594505	הברזל 24 ת"א - יפו		שריג	9006560	15165	דעון שריג	9006560	אדריכל	אדריכל נוף
na-5@zahav.net.il	03-5584524	050-5313988	03-5584505	ת.ד. 48266 ת"א-יפו		לביא נטיוף	54729629	35268	חובב אלגביש	54729629	אדריכל	הידרולוג (לנושא אגם ונחלים)
nimrod@afik-eng.com	08-6460915	052-2707240	08-6460914	הגורן 6, פארק-עומר		אפיק	54709837	41255	נמרוד חלמיש	54709837	ד"ר אינז'י	הידרולוגיה (לנושא ניהול שימור מי נגר עילי, תחנות דלק)
AS@AS-ENG.COM	08-6285920	050-6678949	08-6281292	יהודה הנחתום 4, ת.ד. 3393 ב"ש		אוריה שוורץ מהנדסים	67399261	16098	אריה שוורץ	67399261	אינז'י	יועץ תברואה
Shalef-o@inter.net.il	08-9363860		08-9365873	ת.ד. 2049 רחובות		שלף מעבדה חקלאית	003430071	-----	עודד יפה	003430071	אגרונום	יועץ שמירה על עצים בוגרים
	04-9990559		04-9990559	יובלים 244 א.ד.ג. 20142		מ. לוי-סקרים			משה לוי		משה לוי	יועץ גיאולוגי וסייסימי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת פארק התעסוקה בעומר ויצירת מתחם לפנאי ולנופש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 יצירת מסגרת תכנונית להגדלת פארק התעסוקה בעומר ויצירת מתחם לפנאי ונופש ע"י שינויים ביעודי קרקע

וקביעת תכליות ושימושים כדלקמן :-

- א. שינוי אזור תעשייה לפארק, נחל, שצ"פ, שביל, מסחר, דרך מוצעת, ספורט ונופש, מלונאות (אכסון מלונאי) וחורשה לשימור.
- ב. שינוי שצ"פ למסחר, תעשייה, תחנת תדלוק, נחל, ספורט ונופש, יער, יער נטע אדם קיים, שביל, חניון, פארק, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ומלונאות (אכסון מלונאי).
- ג. שינוי אזור תעשייה מיוחד לספורט ונופש, נחל ומלונאות (אכסון מלונאי).
- ד. שינוי שטח ללא יעוד לספורט ונופש, תחנת תדלוק, שצ"פ, דרך מוצעת, חניון ושצ"פ עם הוראות מיוחדות, גן ארועים, נחל, פארק, יער.
- ה. שינוי שצ"פ מיוחד לנחל, שביל, חורשה לשימור, דרך מוצעת, שצ"פ עם הנחיות מיוחדות, מסחר ותעסוקה.
- ו. שינוי גן לאומי המוגדר בתכנית 66/102/02/5 לשצ"פ, פארק, יער.
- ז. שינוי שטח לתכנון בעתיד לשצ"פ, תעשייה, מתקנים הנדסיים, חניון, פארק, גן ארועים, יער, יער נטע אדם קיים.
- ח. שינוי שצ"פ יער למתקנים הנדסיים, תעשייה ושצ"פ, יער, יער נטע אדם קיים.
- ט. שינוי שטח לבנייני ציבור לנחל, שביל, פארק ומבנים ומוסדות ציבור.
- י. שינוי דרכים לתעשייה, שצ"פ, נחל, שביל, חניון, ספורט ונופש, מסחר, פארק, מסחר ותעסוקה.
- יא. שינוי שביל להולכי רגל לפארק.
- יב. שינוי מתקנים הנדסיים לנחל, דרך מוצעת, יער.
- יג. שינוי אזור חקלאי לדרך מוצעת, פארק, תחנת דלק, שצ"פ, יער.
- יד. צמצום "רצועת נוף" המופיעה בתמ"מ 23/14/4.

2.2.2 קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
2.2.3 קביעת הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים.
2.2.4 קביעת הוראות בדבר בינוי ועצוב אדריכלי.
2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3,303.108
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחי לחזית מסחרית ניתנים להמרה משטחי תעסוקה	---	+23,552.8	+ 23,552.8	----	מ"ר	מסחר
	---	245,844.3	-24,299.7	270,144	מ"ר	תעסוקה
	---	5,272	-4,189	9,461	מ"ר	מבני ציבור
	---	200	+200	----	חדרים	מלונאות
	---	25,000	+ 25,000	-----	מ"ר	(אכסון מלונאי)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה	עתיקות	תאי שטח	יעוד
דרך לביטול					
106,108,118,121	110		110	101-122	תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית
123-128	147-149		147-149	123-154	תעשייה עתירת ידע
	161,162		161,162	161,162,163,164	מתקנים הנדסיים
				601,602	תחנת תדלוק
300,310,318	321,314,316,317		321,314,316,317	300,302-312,314,316-318 326,320,321,323-326	שטח ציבורי פתוח
	203,206		203,206	203-210	פארק
403,404		403		402-404	מסחר
501,502				501-503	ספורט ונופש
				201-202	יער נטע אדם קיים
357,358,361-363	351,361,363		351,361,363	315,322,327,351-365	שביל
	551		551	551,552,555,556	נחל/תעלה/מאגר מים
	401		401	401	מבנים ומוסדות ציבור
	701,702		701,702	701-704	חניון
	,1002,1006,1103,1001		,1002,1006,1103,1001	1001-1007,1101-1122	דרכים
				406	מלונאות (אכסון מלונאי)
				801,802	יער
	405		405	405	גן ארועים
	407,408		407,408	407-409	מסחר ותעסוקה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מחוזים		מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
מ"ר	מ"ר	מחוזים	מ"ר	מחוזים	מ"ר	
2.65	87,451	תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית	תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית	6.12	191,023	תעשייה
5.54	183,056	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע	6.77	211,304	תעשייה מיוחדת
0.66	21,706	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	0.50	15,761	שטח לבניני ציבור
14.35	473,923	פארק	פארק	24.16	754,050	שטח ציבורי פתוח
1.24	40,897	מסחר	מסחר	2.09	65,339	שצ"פ מיוחד
0.27	8,786	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3.80	118,757	שצ"פ יער
				5.12	159,694	גן לאומי
30.63	1014,023	ספורט ונופש	ספורט ונופש	10.05	313,687	שטח לתכנון בעתיד
0.23	7,535	תחנת חילוק	תחנת חילוק	29.63	1030,084	שטח ללא יעוד
7.26	239,689	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	0.83	27,744	אזור חקלאי
0.79	26,190	יער נטע אדם קיים	יער נטע אדם קיים	0.01	302	שטח למתקנים הנדסיים
1.06	34,957	גן ארועים	גן ארועים	0.02	771	שביל להולכי רגל
0.72	23,880	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה			
8.90	293,970	יער	יער			
8.49	280,562	נחל/תעלה/מאגר מים	נחל/תעלה/מאגר מים			
1.88	62,240	מלונאות (אכסן מלונאי)	מלונאות (אכסן מלונאי)			
1.90	62,815	שביל	שביל			
0.51	16,913	חינוך	חינוך			
2.40	79,218	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
10.52	347,586	דרך מאושרת	דרך מאושרת			
				17.04	410,342	דרכים

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה עתירת ידע

4.1.1 שימושים

יעוד זה ישמש להקמת מפעלים ומתקנים לתעשייה עתירת ידע בתחומי ביוטכנולוגיה, אלקטרוניקה, מיחשוב, אופטיקה, רובוטיקה, פרמצבטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מעבדות מחקר ופיתוח מדעי וטכנולוגי, חממות טכנולוגיות וכד', לרבות הקמת מרכז אנרגיה, מבני אחסנה ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך היצור, חניה, מבני משרדים ושרותים לעובדים בתחום המפעלים כגון מלתחות, חדרי אוכל ומטבח, בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

4.1.2 הוראות

- א. מיון מפעלים, הקמת מפעל חדש או אכלוס מבנה רב תכליתי במפעל חדש ילוו בהליך סיווג, בחינה וקבלה, שיכלול חובת מילוי שאלון סביבתי מפורט והעברתו לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ובהיעדרה עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה, לצורך בדיקת התאמתו ל"יעוד הקרקע".
- ב. לתאי השטח ביעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא תותרנה תכליות העושות שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסונם.

4.1.3 עיצוב אדריכלי

- א. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים וואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים וואו בחירה ושילוב חומרים וואו שימוש בפרטים ופרוט חזיתות וואו אמצעים אחרים.
- ב. חצרות תאי-השטח יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות המגרשים.
- ג. חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באבן נסורה, שיש, גרניט, סיליקט, בלוקי בטון מבוקעים דוגמת "דקוספליט" או סיליקט, אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט, קירות מסך, אלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מזערי של 40X40 ס"מ לאריח, אלמנטי G.R.C, או כל חומר גמר קשיח אחר שתאשר הועדה המקומית. למרות ה"מ לא תחול חובת החיפוי על אלמנטים מעוגלים ו/או מיוחדים כגון עמודים, כרכובים וכד', לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. לאבן יותר עיבוד בניסור וואו ניסור וליטוש.
- ה. צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה.
- ו. כל גמר אחר מותנה באישורו של מהנדס הועדה המקומית.
- ז. במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בטון גלוי בתנאים הבאים:
 - 1) סך כל השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית. ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור בסעיפים ג. ד. לעיל.
 - 2) הבטון יטופל במוספים / צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.

- ז. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, יבוצעו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית הבקשה להיתר בניה.
- ח. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות וזאו פירים מיוחדים או שעיצובם יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ט. שלבי בניה ותוספות בניה:
- 1) בתא-שטח בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 2) תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.
- י. שילוט - בכל בנין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתוכנית ההגשה. במידה וקיים שילוט בבניין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע, עם השילוט הקיים.
- יא. מתקני הפקת האנרגיה בס' 4.1.5 ו. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.1.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. מגרש שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. חצרות משק – לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.
- ג. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- ד. הגדרות תבונה עפ"י ההנחיות שבתוכנית הפיתוח.
- ה. קירות תומכים – יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הפיתוח.
- ו. חומרים – כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ז. בתאי-השטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות.
- ח. תוגש תוכנית גינון לחזיתות המפעלים הפונות לדרכים.

4.1.5 גגות

- א. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.
- ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ארובות תרוכזנה במבנה / מכלול על גג המבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.
- ה. חומרי הגמר וזאו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
- השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי, המוטבע עליהן בעת יצורן.

ו. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.2 תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית

4.2.1 שימושים

- א. ביעוד זה יותרו שימושים ומגבלות בניה בהתאם לסעיף 4.1 לעיל.
- ב. בנוסף, תותר בו הקמה של חזית מסחרית הכוללת מזנונים ובתי אוכל בלבד.
- ג. בתי-השטח אלה לא תותרנה תכליות העושות שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסונם.
- ד. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים ומסחריים באשור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.2.2 הוראות

- א. היקף הבניה לשימושי החזית המסחרית בכל תא שטח, יהווה חלק מסה"כ היקף השטחים המצוין בסעיף 5. להלן.
- ב. ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. מתקני הפקת האנרגיה ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. תתכננה כניסות נפרדות לחזית המסחר ולאגף התעשייה. לכל עסק (חזית מסחרית) במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- ה. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- ז. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.3 מסחר

4.3.1 שימושים

- א. תא שטח מס' 402
בתא שטח זה תותר הקמת שרותי ניהול תפעול ותחזוקה, שרותים מסחריים לפארק התעשייה (כגון מזנונים, בתי אוכל, חנויות לציווד, מעבדות שרות), שרותי אשנב (בנק, דואר), משרדי בעלי מקצועות חופשיים וכד'.
- ב. תא שטח מס' 403
1) השימושים המותרים בתא שטח זה יהיו חנויות למסחר קמעונאי (בזיקה לתיירות, נופש וזמן פנוי), סדנאות אומנים וגלריות, מזנונים ובתי-אוכל, אולמות בילוי ובידור, כינוס ותצוגה, לימוד, מועדונים לביילי, אולמי מופעים פרטיים, מכונים לנופש וספורט כגון: התעמלות, כושר, בריכה ותנועה. אולפני רדיו וטלוויזיה, שירותים ציבוריים ופרטיים, שירותי ניהול תפעול ותחזוקה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, חניה, חצר משק, פיתוח משלים וכד'.

2) זיקת ההנאה בשטח זה מיועדת לשימוש ציבור הולכי הרגל, רכב חרום ותחזוקה. כמו כן תותר בה שימוש לרכב שרות ואספקה בימים ובשעות שתתיר הועדה המקומית.

ג. תא שטח מס' 404

השימושים המותרים בתא שטח זה יהיו חנויות למסחר קמעונאי (בזיקה לתיירות, נופש וזמן פנוי), סדנאות אומנים וגלריות, מזנונים ובתי-אוכל, אולמות בילוי, בידור, ארועים, כינוס ותצוגה, לימוד, מועדונים לבילוי, אולמי מופעים פרטיים, בתי-קולנוע, לרבות "מתחם בתי קולנוע רב מסכים", מכונים לנופש וספורט כגון: התעמלות, כושר, בריכה ותנועה. אולפני רדיו וטלוויזיה, שירותים ציבוריים ופרטיים, חניה, חצר משק, פיתוח משלים וכד'.

4.3.2 הוראות

- א. ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי תוכל לשנות את מיקום החניה בתא שטח 403, 404 ובתנאי שכמות מקומות החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי.
- ב. אופי המסחר בתאי שטח 403, 404 יהיה בזיקה לתיירות.
- ג. בתחום התוכנית לא יותרו שימושים מסחריים עתירי שטח לרבות רשתות של מזון, חשמל, ריהוט, כלי בית ועבודה, הלבשה וכיו"ב. כל שימוש אחר שאינו מפורט בתוכנית יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

4.3.3 עיצוב אדריכלי

- א. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים וואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים וואו בחירה ושילוב חומרים וואו שימוש בפרטים ופרוט חזיתות וואו אמצעים אחרים.
- ב. בנוסף, חצרות תאי השטח תתוכננה תפותחנה ותגוננה, הכל לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ג. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.
- ד. בתאי השטח 402-404 חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באבן נסורה, שיש, גרניט, סיליקט, אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט, קירות מסך. אלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מוערי של 40X40 ס"מ לאריח, אלמנטי G.R.C, או כל חומר גמר קשיח אחר שתאשר הועדה המקומית. למרות הר"מ לא תחול חובת החיפוי על אלמנטים מעוגלים ו/או מיוחדים כגון עמודים, כרכובים וכד', לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ה. כל גמר אחר מותנה באישורו של מהנדס הועדה.
 - ו. לאבן יותר עיבוד בניסור וואו ניסור וליטוש.
 - ז. צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה.
 - ח. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, יבוצעו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכניות הבקשה להיתר בניה.
 - ט. בחזיתות המבנים, יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית, לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
 - י. מתקני הפקת האנרגיה בסעיף 4.3.5 ד. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.3.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ותנוחתו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר.
- ב. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ג. חצרות משק – לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.
- ד. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- ה. גדרות – תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות גדרות בחזית הקדמית של המבנה תבנה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.
- ו. קירות תומכים – יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.
- ז. חומרים – כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.3.5 גגות

- א. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ב. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.
- ג. חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
- השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.
- ד. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.4 ספורט ונופש**4.4.1 שימושים**

- א. חוות סוסים – תא שטח מס' 501
 - (1) שטח זה מיועד להקמת חוות סוסים.
 - (2) בשטח זה תותר הקמת אורוות וסככות לגידול, רעיה ואחזקת בהמות רכיבה, לרבות מתקני אימון תצוגה ורכיבה לסוגיהם, משרדים, חדר שומר, מטבחון, מועדון לרוכבים (הכולל מזנון ששטחו הכולל למטרות עיקריות לא יעלה על 40 מ"ר) שרותים סניטריים, מחסנים וחדרים טכניים, דרכי גישה והעברת קוי תשתית וכל הנדרש להפעלת החווה.
- ב. מועדון גולף – תא שטח מס' 502
 - (1) תא שטח זה מיועד להקמת מועדון גולף.
 - (2) בתא שטח זה תותר הקמת: מסלולי אימון והתחרות לגולף, לרבות אולמות ספורט, בריכות שחיה מבני שרותים למשתמשים במתקנים ולקהל, משרדים, חנות למכירת צרכי ספורט ששטחה העיקרי המרבי לא יעלה על 20 מ"ר, מלתחות, שרותים סניטריים, חזרי מנהלה, בית אוכל ומזנון ששטחם העיקרי המרבי לא יעלה על 250 מ"ר, אזורי ישיבה וצפיה בהתחרויות לרבות מצללות וגשרים.

ג. תא שטח מס' 503

(1) תא שטח זה מיועד להקמת מיזם ספורט ונופש פעיל דוגמת מיניגולף, טרמפולינות, טיפוס על קיר, קרטינג וכד'.

(2) בתא שטח זה תותר הקמת מתקני ספורט ונופש, משרדים, חדר שומר, שרותים סניטריים, מחסנים וחדרים טכניים, מסעדה ומזנון ששטחם העיקרי המרבי לא יעלה על 150 מ"ר.

4.4.2 הוראות

א. ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן,

שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. השלמת הפיתוח במגרש הגולף תחשב הקמה בפועל של לפחות 9 מסלולי גולף והקמת מבנה מועדון הגולף והשרותים הנדרשים לו.

4.4.3 עיצוב אדריכלי

א. עיצוב המבנים וחומרי הגמר יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ב. מתקני הפקת האנרגיה בסעיף 4.4.5 ב. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.4.4 פיתוח

א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לפי הנחיות מתכנן נוף לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.

ג. גדרות - תותר הקמת גדרות. גדרות בחזית הקדמית של המבנה, תבנה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.

ד. קירות תומכים - יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.

ה. חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ו. בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, תחולנה ההוראות בהתאם לסי' 6.5 כח. להלן ובתנאים כדלקמן:

(1) העתקת העצים ככל שידרש תהיה בהתאם ובכפוף לאישור פקיד היערות.

(2) לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים.

(3) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או בהתאם לחו"ד פקיד היערות.

4.4.5 גגות

א. עיצוב הגגות וחומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ב. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.5 נחל/ תעלה/ מאגר מים**4.5.1 שימושים**

א. נחל - תא שטח מס' 551, 552

- (1) תא שטח זה מיועד להסדרת נחל בתרים ויובליו.
בתא שטח זה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל ו/או הטייתו ועבודות פיתוח, במטרה להקים על גדותיו פארק: נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וסוסים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים גשרים וכד'.
- (2) תותר הקמת דרכי שירות, המקבילות לנחל בריבוד עפר או מצעים ללא ריבוד אספלט.
תותר הקמת דרכים ושבילים חוצי נחל בגשרים אירים, גשרים עיליים ציבוריים או פרטיים לרכב ו/או להולכי רגל, בריבוד אבן, בטון, אספלט או עץ. בתנאי שעיצובם יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית ורשות הניקוז.

ב. מאגר מים - תא שטח מס' 556

בתא שטח זה קיים מאגר מים עונתי לאיגום מי שטפונות וניצולם לחקלאות בהתאם לתכנית ניקוז מס' 101/נח/14 לרבות תשתיות כגון: סכרים, סוללות, תעלות ופיתוח משלים הדרושים לאיגום המים. יותר שימוש במאגר ובמתקנים לצורך דיג ונופש לרבות מסלול טיול למבקרים.

ג. אגם נופש - תא שטח מס' 555

- (1) בתא שטח זה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל ו/או הטייתו ועבודות פיתוח, במטרה להקים על גדותיו פארק: נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וסוסים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים גשרים וכד'.
- (2) תותר הקמת דרכי שירות, המקבילות לנחל בריבוד עפר או מצעים ללא ריבוד אספלט.
תותר הקמת דרכים ושבילים חוצי נחל בגשרים אירים, גשרים עיליים ציבוריים או פרטיים לרכב ו/או להולכי רגל, בריבוד אבן, בטון, אספלט או עץ. בתנאי שעיצובם יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- (3) בנוסף יותרו גם שימושי ספורט ונופש כגון שיט ומעגנות.
- (4) מקור המים באגם הנופש הוא ממי מערכת.

4.5.2 הוראות

א. הוראות לתא שטח 551, 552

- (1) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז. נטיעות ועבודות פיתוח יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז.
- (2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר עפ"י החוק גם אם שטח אזור הניקוז חופף לאזורים המיועדים בתוכנית זו ליעודי קרקע אחרים.
- (3) לעבודות המוגדרות בסעיף 4.5.1 א. לעיל, תוכן תוכנית פיתוח ויוגשו המסמכים כמפורט להלן:
(א) טרם הכנת תכנית הבינוי יוכן סקר, בהתאם לדרישות רשות הניקוז (במידה ויתבקש על ידם).
(ב) נספח הידרולוגי משולב בתוכנית ניקוז שיכלול הסדרת שטפונות תוך שמירה על פשט הצפה ויצוב קרקע ושמירה על מסדרון אקולוגי. התכנית תקשר את אפיק הנחל במרחב שבין הישוב עומר לבין כתף בתרים, תוך שמירה על תוואי טבעי ושיקום "ירוק", ככל הניתן.

- ג) נספח טיפול נופי הכולל פיתוח התואם את סביבת הנחל ושומר, ככל הניתן, על האגן החזותי של הנחל, מפתח לאורכו טיילות, נטיעות, שבילים, ומשלב אותו כחלק ממערכת השטחים הירוקים של פארק התעסוקה.
- ד) תוכנית תאום והסדרת תשתיות בתחום רצועת הנחל.
- ה) הוראות למניעת מפגעים: מעבר תשתיות ומניעת מזהמים.
- ו) הוראות לתחזוקה
- 4) הנחיות לטיפול בממשק ובנקודות החפיפה בין דרך מוצעת לנחל בנקודות בהן דרכים חוצות נחלים, לבקשה להיתר בניה יצורף נספח נופי המבטיח טיפול נופי בנקודות החציה ומבטיח את רציפות מעבר הציבור לאורך גדות הנחלים לרבות מתחת לגשרים.
- 5) העבודות תשמרנה, ככל הניתן, את תואי הערוץ הטבעי. וביתר השטח יתוכננו חתכי רוחב משתנים ופני שטח מגוונים. לנחל תוכן תכנית שיקום נופי שתעמוד מצד אחד בדרישות ההדרולוגיות של התכנית עפ"י חוק הניקוז ומצד שני בעקרונות שיקום אקולוגיים סביבתיים.
- ב. הוראות לתא שטח 556
- 1) כל פעילות בתא שטח זה, לרבות נטיעות ועבודות פיתוח, תהיה בהתייעצות עם רשות הניקוז.
- 2) שימוש במים של המאגר, לכל תכלית, לרבות השקיה במערכות השקיה בסביבתו, יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ג. הוראות לתא שטח 555
- לתא שטח זה, תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. בתאי שטח מס' 556, 555, לא תותר שחיה.

4.6 מתקנים הנדסיים

4.6.1 שימושים

- א. בתא שטח 161 – תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.
- ב. בתא שטח 162 – תותר הקמת תחנת משנה של חברת חשמל שתשמש להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.
- מותר להקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל קבועים וניידים, שנאים, קולטי ברקים, אנטנות קשר, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר ופורטלים.
- ג. בתא שטח 163 – תותר הקמת בריכות אגירה למים על קרקעיות, בריכת קולחין לרבות מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חרום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה, דרכי גישה ושרות.
- כמו כן תותר הקמת מתקני תקשורת סלולרית.
- ד. בתא שטח 164 – תותר הקמת תחנת שאיבה ממי מאגר המים (מתא שטח 556) לצורך שאיבת מי השטפונות מהמאגר למטרת השקיה.

4.6.2] הוראות לתא שטח 161

- א. תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה לרבות מתקני הפרדה, מיון, טיפול ומיחזור פסולת יבשה, ביתן משרד ושומר, מבנה שער וביקורת, מאזניים לשקילת משאיות, דרכי שירות למעבר כלי רכב, חניה למשאיות לציוד מכני הנדסי ורכב קטן, גידור, שילוט, תאורה, נטיעות, מעבר קווי תשתית וכל דבר הדרוש להפעלתו התקינה של האתר.
- ב. לא תותר הטמנה או הנחה של פסולת מחוץ לתא שטח זה.
- ג. אחריות הקמה, הפעלה ופיקוח
- 1) אחריות הקמה והפעלת האתר יהיו על מפעיל האתר / הרשות המקומית עומר.
- 2) פיקוח על הקמת והפעלת האתר תבוצע ע"י הרשות המקומית.

4.6.3] הוראות סביבתיות לתא שטח 161

- א. כללי
האתר יופעל ויתחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לפי סעיף 4.6.2 לעיל. לא תותר הטמנה או קבלה של פסולת שאינה פסולת בנין.
ב. מניעת רעש
מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת רעש בלתי סביר כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים ועפ"י כל דין.
ג. מניעת אבק
הדרכים אל האתר ובאתר ייסללו ויתחזקו כך שימנעו מפגעי אבק כתוצאה מכל תנועה בשטח האתר.
ד. מניעת ריחות
מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר וריח בלתי סבירים מאתרים לסילוק פסולת) התשי"ן 1990 ועפ"י כל דין. מפעיל האתר לפסולת יבשה יקים ויתפעל את מערכות הטיפול כך שתמנע התפשטות ריחות מחוץ לאתר, כך שימנע זיהום אוויר חזק או בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב, 1992.
- ה. ניקוז
- תותקן מערכת ניקוז בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

4.6.4] הוראות לתא שטח 162

התחמ"ש והגדר ההיקפית יבנו עפ"י הנחיות הבטיחות והבטחון הנהוגים בחח"י ועפ"י הנחיות הועדה המקומית.

4.6.5] הוראות לתא שטח 163

- א. הקמת בריכות אגירה תהיה בהתייעצות עם חב' מקורות והרשויות השונות. תותר הקמה מרבית של שלש בריכות + שלשה מבני ציוד. עיצוב המתקנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. בריכות האגירה תשולבנה בסביבתן ותכנונן ימזער את הפגיעה בסביבה בכפוף לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מתקני תקשורת יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 36. תותר הקמת מרבית של ששה מתקנים (אנטנות+מבנה ציוד). עיצוב המתקנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. בריכת הקולחין תוקם בתנאי שמפלס ± 0.00 של בריכה זו יהיה נמוך לפחות ב 1 מ' ממפלס ± 0.00 של בריכות המים.
- ד. גלישת חרום וניקוז של הקולחים יבוצעו כך שלא יפגעו בבריכות או במערכות מים (קווים וכד') באזור.

ה. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים.

ו. המרחק בין המבנים לגדר יהיה בהתאם לקווי הבנין בתא השטח.

ז. אמצעי הבטיחות והביטחון של תא השטח לא יפחתו מהדרישות המחמירות המצטברות של חברת מקורות וחברות התקשורת הסלולרית.

ח. שטח האתר בו תוקמנה הבריכות ישוקם ויטופל נופית. השיקום הנופי יכלול חלוקת הפרשי גבהים כתוצאה מעבודות חפירה למספר קירות מדורגים, חיפוי מחשוףי "מצוקי חפירה" באבן, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.6.6 הוראות לתא שטח 164

השימוש במי המאגר ומערכות ההשקיה יהיו באישור משרד הבריאות.

4.6.7 פיתוח לתא שטח 161

בתחום קו הבנין הקדמי הפונה לדרך 25, תתוכנן ותבוצע תעלת ניקוז:

4.6.8 פיתוח לתא שטח 162

גידור התחמ"ש וסביבתו יבוצע במטרה להבליע את חזותו או מתקניו בנוף המקומי, ולמזער את הפגיעה הנופית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.6.9 פיתוח לתא שטח 163

א. פיתוח תא השטח יעשה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
 ב. מתחם בריכת הקולחין יתוכנן במתחם נפרד עם גדר ודרך גישה פנימית נפרדת.
 ג. השטח יגודר כך שתמנע גישה בלתי מבוקרת אליו, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. אמצעי הגידור לא יפחתו בדרישות המחמירות המצטברות של חברת מקורות וחברות התקשורת הסלולרית.

4.6.10 פיתוח לתא שטח 164

פיתוח תא השטח יעשה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1 שימושים

א. תא שטח זה ישמש לנטיעות אינטנסיביות, שטחי גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גופי מים (כגון מזרקה ובריכות נוי), פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תומכים ומסלעות, גשרים וגשרונים, תשתיות ציבוריות ומתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וחדרי רחק.

ב. שצ"פ עם הוראות מיוחדות

(1) בתאי שטח מס' 316, 317 קיים אתר עתיקות מוכרז. פיתוח השטח יעשה תוך שילוב אתר העתיקות בו. יותר שילוב חניות בשוליו ועיצוב מעברים להולכי רגל, דרכו, בתיאום ואישור רשות העתיקות. על תא שטח זה יחולו כל השימושים והמגבלות בהתאם לסעיף א. לעיל.
 (2) יותר להקים ירידים וקיום ארועים במתקנים ארועיים/ ניידיים, שיוקמו לצרכים אלו בהיתר מיוחד, ויפורקו ויסולקו בתום היריד/ הארוע.
 (3) בתחום תא שטח 320 נמצא אתר פסולת בלתי מורשה המיועד לשיקום לפי סעיף 6.2 ג. להלן.

ג. טיילת

בתאי שטח 300, 326 תותר הקמת טיילת.

4.7.2 הוראות

- א. במידה ובתא שטח מצויים עצים בוגרים, יש לשלבם בתכנון המוצע.
- ב. לא תותר בניית קבע בתא שטח 320 למעט הקמת תשתיות למתקנים ארעיים/ ניידים בלבד. תותרנה עבודות הכשרת שטח.
- ג. בתחום תא שטח 320 נמצא אתר פסולת בלתי מורשה המיועד לשיקום בהתאם לסעיף 6.2 ג. להלן.
- ד. בתאי שטח 316-317 (הוראות מיוחדות) לא יותרו מתקנים הנדסיים.
- ה. הוראות לטיילת בתא שטח 300
- (1) יותרו השימושים מס' 4.7.1 א. לעיל למעט מתקנים הנדסיים.
- (2) לטיילת תוגש תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן.

4.8 פארק**4.8.1 שימושים**

תא שטח זה ישמש ליעור, הכולל דרכי יער (שאינן סלולות באספלט), שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וסוסים, שטחים המיועדים לפיקניק, לחניון פעיל ונופש בחיק הטבע, מתקני ספורט נופש ומשחק, פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים, מסלעות, אתרי הוקרה והנצחה, שטחי ניקוז, תשתיות ציבוריות והנדסיות, מגדל תצפית (מצפור) וחניות ציבוריות.

4.8.2 הוראות

- א. הנגישות תהיה ממערכת דרכים מקומית ולא יתאפשר חיבור ישיר לדרכים ארציות.
- ב. בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, תחולנה ההוראות בהתאם לסי' 6.5 כח. להלן ובתנאים כדלקמן:
- (1) העתקת העצים ככל שידרש תהיה בהתאם ובכפוף לאישור פקיד היערות.
- (2) לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים.
- (3) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או בהתאם לחו"ד פקיד היערות.
- ג. בתחום קו הבנין מדרך ארצית מס' 60 לא יותרו השימושים המפורטים בסי' 4.8.1 לעיל, למעט העברת קווי תשתית הנדסית ונטיעות.

4.9 דרכים**4.9.1 שימושים**

תא שטח זה ישמש לדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים (לרבות תת קרקעיים), מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, פיתוח גינות ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים וגשרונים ופרוזדורים למעבר צנרת ומערכות תשתית ותאורה.

4.9.2 הוראות

- א. תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.
- ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרכים מס' 40 ו-60 אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה ותכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז).

4.10 תחנת תדלוק**4.10.1 שימושים**

- א. בתאי שטח מס' 601, 602 תותר הקמת תחנת דלק מדרגה ב' לאספקת דלק ומוצריו לכלי רכב, הכל בכפוף להנחיות ומגבלות הבנייה בתמ"א 18 שינוי מספר 4 והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. מותר להקים ולהפעיל בתחום תחנת התדלוק: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מחסן, משרד לשרות התחנה ומרחב מוגן.
- ג. תותר הקמת שרותים סניטריים.
- ד. תותר הקמת גגון מעל משאבות התדלוק.
- ה. תותר הקמת מתקנים לשטיפת כלי רכב.

4.10.2 הוראות

- א. תנאים לבניית והפעלת תחנת תדלוק יהיו, שבנייתה תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ושחזותה תהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יותר לספק דלק מסוג גמ"פ.
- ב. ביעוד תחנת תדלוק לא תותר כל בניה העלולה לגרום למפגעים סביבתיים או חזותיים כגון: מתקנים ומבנים למכונאות, לפחחות רכב, לצביעה, לתיקון קפיצים ולבדיקת רכב ופליטת עשן, תחנת סיכה, בית מלאכה לתיקון תקרים ושרותי גרר, בהתאם להוראות תמ"א 4/18.
- ג. חובה לספק שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר לצמיגים, בהתאם להוראות תמ"א 4/18.
- ד. ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתבטיח, בין היתר, שיוועד שטח להמתנה ולחניה ועמדות לפריקתן של מיכליות התדלוק למילוי מיכלי הדלק של התחנה, בהתאם להוראות תמ"א 4/18.
- ה. בניית התחנות תעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) התשנ"ז – 1997 ועל פי הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להוראות תמ"א 4/18.
- ו. בתחנה תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ז. בתכנית הבינוי והפיתוח של מגרש תחנת התדלוק יקבעו הסדרי תנועה וחניה, בהתאם למפורט בסעיף 13.2, סעיפים קטנים ב'-ה' ולס' 13.3 להוראות תמ"א 4/18.
- ח. נגישות (כניסה ויציאה) כלי רכב לתחנת התדלוק בתא שטח מס' 602 תהיה לפחות 150 מ' מציר הצומת המזרחי של המחלף בדרך מס' 40. הוראה זו מחייבת בנספח התחבורה.
- ט. נגישות (כניסה ויציאה) כלי רכב לתחנת התדלוק בתא שטח מס' 601 תהיה מדרך מס' 23 בלבד. הוראה זו מחייבת בנספח התחבורה.

4.10.3 עיצוב אדריכלי

- א. חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באבן נסורה, שיש, גרניט, סיליקט, בלוקי בטון-מבוקעים (דוגמת "דקוספליטי"), או סיליקט, אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט, קירות מסד. אלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מזערי של 40X40 ס"מ לאריח, אלמנטי G.R.C, או כל חומר גמר קשיח אחר שתאשר הועדה המקומית. למרות הר"מ לא תחול חובת החיפוי על אלמנטים מעוגלים ו/או מיוחדים כגון עמודים, כרכובים וכד', לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.

- ב. לאבן יותר עיבוד בניסור וואו ניסור וליטוש.
 צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה.
 ג. לא יותר גמר טיח בקירות חוץ.
 ד. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, יבוצעו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכניות הבקשה להיתר בניה.
 ה. בחזיתות המבנים, יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית, לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ו. מתקני הפקת האנרגיה כמפורט בסעיף 4.2.5 ה. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.10.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר.
 ב. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.
 ג. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
 ד. קירות תומכים - יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.
 ה. חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.10.5 גגות

- א. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.
 ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
 ג. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.
 ד. חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
 השימוש בריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוף באגרנט אינטגרלי, המוטבע עליהן בעת יצורן.
 ה. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.10.6 הנחיות סביבתיות

- א. תותקן מערכת ניקוז בתחנות התדלוק שתמנע נגר עילי.
 ב. תותקנה שתי מערכות נפרדות של ניקוז מי נגר.
 1. ממשטחי התדלוק.
 2. משאר שטחי התחנה.
 ג. מניעת זיהום מי נגר עילי תעשה באמצעות הפרדה של מערכת ניקוז הנגר בשטח תחנות התדלוק, כך שנגר ממשטחי הדלוק (החשוד כמזוהם) יעובר דרך מפרדי שומנים אל מערכת הביוב ולא אל מערכת הניקוז האזורית.

4.11 מבנים ומוסדות ציבור**4.11.1 שימושים**

תא שטח זה ימשך להקמת מבנים ומוסדות ציבור, עבור הישוב עומר או פארק התעסוקה ומיועד לצרכי חינוך, או לתרבות (דוגמת מוזיאון), או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
כמו כן יותר להקים מתקנים טכניים לחשמל ולתקשורת, לחניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.

4.11.2 הוראות

- א. תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח ללא מגבלות מרחק ביניהם.
- ב. תותר בניית שני בנינים שהם חולקים קיר משותף ותותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן.
- ג. תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.

4.11.3 עיצוב אדריכלי

- א. חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באבן נסורה, שיש, גרניט, סיליקט, בלוקי בטון מבוקעים דוגמת "דקוספליט", או סיליקט, אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט, קירות מסך. אלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מזערי של 40X40 ס"מ לאריח, אלמנטי G.R.C, או כל חומר גמר קשיח אחר שתאשר הועדה המקומית. למרות הר"מ לא תחול חובת החיפוי על אלמנטים מעוגלים ו/או מיוחדים כגון עמודים, כרכובים וכד', לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.
- ב. לאבן יותר עיבוד בניסור ו/או ניסור וליטוש.
צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה.
- ג. בחזיתות המבנים, יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית, לרבות צנרת מיזוג אוויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ד. מתקני הפקת האנרגיה בסי' 4.11.5 ג. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.11.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. היה ותבוצענה בו עבודות עפר, הוא יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- ג. גדרות - תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות, הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, תבונה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.
- ד. קירות תומכים - יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.
- ה. חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.11.5 גגות

- א. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.
- ב. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד').
- השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.
- ג. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים.

4.12 חורשה לשימור (חורשת האקליפטוס)**4.12.1 שימושים**

תא שטח זה משמש כ"מעבדת איקלום" של עצים שונים בנגב. השטח ישומר כחורש במצבו הנוכחי.

4.12.2 הוראות

- א. תותר פעילות מחקרית תוך שמירה על המגוון הבוטני הקיים.
- ב. תותרנה פעולות הדרושות לשימור השטח במצבו הקיים.
- ג. לא תותר בחורשה כל ביצוע עבודות בניה או פיתוח לרבות שינוי במערכת הניקוז הטבעית.
- ד. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים הכלולה בחורש זה.

4.13 שביל**4.13.1 שימושים**

- א. תא שטח זה ישמש למדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גשרים, גינון, נטיעות, תעלות מים וניקוז.
- ב. ניתן לשלב בו מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות.
- ג. ניתן לשלב בו תשתיות ציבוריות.

4.13.2 הוראות

- א. לא תותר כל בניה.
- ב. בשביל 351 תותר נסיעת רכב תחזוקה לצורך גישה למתקן הנדסי 164.

4.14 יער נטע אדם קיים**4.14.1 שימושים**

- תאי שטח 201, 202
- א. תא שטח 201 כלול בפרוזדור חשמל-וחלות עליו הוראות ס' 4.17 להלן.
- ב. תאי שטח 201, 202 ישמשו ליער, קירות תומכים, מסלעות והעברת קווי תשתית הנדסית.

4.14.2 הוראות

- א. הוראות לתא שטח 202
- 1) פעילות יערנית מתוכננת: תותר נטיעת עצים כגון יער מחטני, יער רחב עלים, עצי בוסתן וגן בוטני, תותר נטיעת שיחים.

2) תותרנה פעולות הדרושות לביצוע הנטיעות והכשרת השטח כגון מילוי, חפירה, תיחוח הקרקע, לרבות חפירת בורות ידנית או מכנית והתקנת או הוספת מערכות השקיה.

3) לא תותר כל בניה.

ב. הוראות לתא שטח 201

בנוסף, תאי שטח אלו ישמשו ליעור, הכולל דרכי יער (שאינן סלולות באספלט), שבילים שאינם סלולים, קירות תומכים, מסלעות ושטחי ניקוז.

4.15 מלונאות (אכסון מלונאי)

4.15.1 שימושים

בתא שטח 406 תותר הקמת כפר נופש גולף/מלון גולף: יחידות אכסון מלונאי, אולמות ספורט, בריכות שחיה, מבני שרותים למשתמשים במתקנים ולקהל, משרדים, חנות למכירת צרכי ספורט, מלתחות, מחסנים וחדרי שרות, חדרי מנהלה, מסעדה ו/או מזנון בשטח עיקרי מרבי של 250 מ"ר, אזורי ישיבה וצפייה בתחרויות לרבות מצללות, גשרים, חדר או אולם קבלה, אולמות ארועים, מטבח, חדר אוכל, חדרי מכוונות, חדרי טכניים.

4.15.2 הוראות

- א. תא השטח יכיל עד 200 יחידות אירוח.
- ב. האכסון הכפרי יהיה בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.15.3 עיצוב אדריכלי

- א. עיצוב המבנים וחומרי הגמר יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ב. מתקני הפקת האנרגיה בסעיף 4.15.5 ב. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.15.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לפי הנחיות מתכנן נוף לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- ג. גדרות - תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות, הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, תבנה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.
- ד. קירות תומכים - יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.
- ה. חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ו. בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות.

4.15.5 גגות

- א. עיצוב הגגות וחומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ב. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים ומסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.16 חניון

4.16.1 שימושים

תאי שטח 701-704 ישמשו להקמת חניון ציבורי. יותר בהם הקמת חניה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר מערכות וקוי תשתית ציבורית. בתאי שטח 702-704 החניון ישמש כתוספת חניה לרכב פרטי עבור תאי שטח 403-404. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחניון גם עבור תאי שטח אחרים לפי שיקול דעתה.

4.16.2 הוראות

לא תותר כל בניה לרבות הקמת חניה מקורה.

4.17 פרוזדור חשמל

4.17.1 שימושים

א. תא שטח זה מיועד לשמש כפרוזדור חשמל בנוסף לשימושים המותרים בסעיף 4.1.8 לעיל.
 ב. בשטח הפרוזדור, מותר להקים ולתחזק עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעים (לחבי' חשמל בלבד).
 ג. בשטח יאושרו חצית תשתיות ומעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ובאישורה.

4.17.2 הוראות

א. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום הפרוזדור, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.
 ב. ציר מתח עליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מטרים מגבול הפרוזדור, ציר קו מתח על יהיה במרחק שלא יפחת מ-35 מטרים מגבול הפרוזדור.

4.18 יער

4.18.1 שימושים

תאי שטח 801, 802
 א. תאי שטח אלו כלולים בפרוזדור החשמל וחלות עליהם הוראות ס' 4.17 להלן.
 ב. בנוסף, תאי שטח אלו ישמשו ליעור, קירות תומכים, מסלעות, שטחי ניקוז והעברת קווי תשתיות הנדסית.

4.18.2 הוראות

א. לא תותר כל בניה.
 ב. לא תותרנה נטיעות ופעולות הדרושות לביצוע הנטיעות, הכשרת הקרקע, תחזוקה והתקנת מערכת השקיה אלא באישור מפורש בכתב של חברת החשמל.
 ג. במידה ותותרנה ע"י חבי' החשמל הפעולות מס' ב. לעיל הן תכלולנה: נטיעת עצים כגון יער מחטני, יער רחב עלים, עצי בוסתן ושיחים ובנוסף, פעולות הכשרת שטח כגון: מילוי, חפירה, תיחוח הקרקע, חפירת בורות דינית או מכנית והתקנת או הוספת מערכות השקיה.

ד. בתא שטח 802 תחולנה הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה.

4.19 רצועת נוף

4.19.1 הוראות

בשטח המסומנים בתשריט כרצועת נוף, לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר הציבור.

4.20 גן ארועים

4.20.1 שימושים

תא שטח זה ישמש להקמת גן ארועים הכולל אולם שמחות, בילוי, כינוס ואירועים, לרבות המבנים והפיתוח הדרושים להפעלת האולם, כגון מנהלה, מטבחים, מחסנים, חדרים טכניים, שרותים סניטריים, חניה, חצר משק וחצר ארועים (בכפוף לסי' 6.5 ו. להלן).

4.20.2 הוראות

ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית. מקומות החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי.

4.20.3 עיצוב אדריכלי

- א. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נרחב וואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים וואו בחירה ושילוב חומרים וואו שימוש בפרטים ופרוט חזיתות וואו אמצעים אחרים.
- ב. בנוסף, חצרות תאי השטח תתוכננה תפותחנה ותגוננה, הכל לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ג. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.
- ד. כל גמר אחר מותנה באישורו של מהנדס הועדה.
- ה. חומרי הבניה יהיו עץ, בטון או בלוקים מטויחים, לבנים, בלוקי בטון מבוקעים (דוגמת דקוספליט או סיליקט), אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט, אבן טבעית בלתי מעובדת ופרופילי פלדה.
- ו. יותרו חומרים נוספים, לרבות חומרים מבניה קלה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ז. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, יבוצעו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכניות הבקשה להיתר בניה.
- ח. בחזיתות המבנים, יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית, לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ט. מתקני הפקת האנרגיה בסעיף 4.20.5 ד. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.20.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ותנוחתו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר.
- ב. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ג. חצרות משק – לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.
- ד. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- ה. גדרות – תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות גדרות בחזית הקדמית של המבנה תבנה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.
- ו. קירות תומכים – יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.
- ז. חומרים – כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.20.5 גגות

- א. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ב. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.
- ג. חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
- השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.
- ד. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.21 מסחר ותעסוקה**4.21.1 שימושים**

- א. השימושים המותרים למסחר בתאי שטח אלה יהיו חנויות, מזנונים ובתי אוכל, גלריות, מבנים להוראה וללימוד, מועדונים לבילוי, שירותים ציבוריים ופרטיים, אולמי מופעים פרטיים, מכונים לנופש וספורט כגון: התעמלות, כושר, בריכה, תנועה לרבות טיפול בטיפוח הגוף, אולפני רדיו, צילום וטלוויזיה וכו'.
- ב. השימושים המותרים לתעסוקה בתאי שטח אלה יהיו סדנאות אמנים, אומנים ומעצבים, מטפלים ומכונים לטיפול בגוף ובנפש וכו'.
- ג. כמו כן תותר הקמת חניה, חצר משק, פיתוח משלים וכיו"ב.

4.21.2 הוראות

- א. ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 א. להלן, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. אופי המסחר יהיה בזיקה לתיירות.
- ג. בתחום התוכנית לא יותרו שימושים מסחריים עתירי שטח לרבות רשתות של מזון, חשמל, ריהוט, כלי בית ועבודה, הלבשה וכיו"ב. כל שימוש אחר שאינו מפורט בתוכנית יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

4.21.3 עיצוב אדריכלי

- א. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים וואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים וואו בחירה ושילוב חומרים וואו שימוש בפרטים ופרוט חזיתות וואו אמצעים אחרים.
- ב. בנוסף, חצרות תאי השטח תתוכננה תפוחנה ותגוננה, הכל לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ג. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.
- ד. חומרי הבניה יהיו עץ, בטון או בלוקים מטויחים, לבנים, בלוקי בטון מבוקעים (דוגמת דקוספליט או סיליקט), אריחים ולבנים מטרה – קוטה או שמוט, אבן טבעית בלתי מעובדת ופרופילי פלדה.
- ה. כל גמר אחר מותנה באישורו של מהנדס הועדה.
- ו. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, יבוצעו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכניות הבקשה להיתר בניה.
- ז. בחזיתות המבנים, יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית, לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ח. מתקני הפקת האנרגיה בסעיף 4.21.5 ד. להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.21.4 פיתוח

- א. מיקום המבנה ותנוחתו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר.
- ב. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ג. חצרות משק – לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.
- ד. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- ה. גדרות – תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות גדרות בחזית הקדמית של המבנה תבנה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.
- ו. קירות תומכים – יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.

4.21.5 גגות

- א. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ב. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.
- ג. חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
- השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.
- ד. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר) (10) (7) (2) (1) (15)	מספר קומות (3)		גובה מנחה (מטר) (3)	צמימות לזווית (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר), (%) למגרש		גודל מגרש (16)	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה (6) שירותי	מתחת לקובעת (7) שירותי		
			2	3	15	40%	190%	545,733 מ"ר	90%	10%	90%	101-122	תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית (9)		
			2	3	15	40%	190%		90%	10%	90%	123-154	תעשייה עתירת ידע		
			---	1	3	4.0%	4.0%	100 מ"ר	---	---	---	161	מתקנים		
			1	3	16.0	19.45%	24.08%	2,600 מ"ר	---	---	---	162	הנדסים		
			---	1	15	18.49%	18.49%	1,500 מ"ר	---	---	---	163			
			1	1	3	16.5%	23.17%	70 מ"ר	---	---	---	164			
			---	2	8	23%	23%	838 מ"ר	---	---	---	601	תחנת חדלוק		
			---	2	16	21.5%	21.5%	838 מ"ר	---	---	---	602			
			2	3	16	50%	130%	13,331 מ"ר	80%	10%	40%	402	מסחר		
			2	3	16	50%	130%	19,759 מ"ר	80%	10%	40%	403			
			2	3	16	50%	130%	26,585 מ"ר	80%	10%	40%	404			
			---	1	7	12%	12%	4,195 מ"ר	---	---	---	405	גן ארועים		
			---	2	10	50%	50%	2,933.5 מ"ר	---	---	---	407	מסחר ותעסוקה		
			---	1	4.5	8.3%	8.3%	2,000 מ"ר	---	---	---	408			
			---	2	4.5	1%	1%	6,000 מ"ר	---	---	---	409	ספורט ונופש		
			---	1	4.5	14.3%	14.3%	2,000 מ"ר	---	---	---	(11) 502			
			1	2	10	36.84%	36.84%	35,000 מ"ר	---	---	---	503	מלונאות (אכסון מלונאי)		
0	0	0	---	1	4.5	0.55%	0.55%	100 מ"ר	---	---	---	555	נחלתעלה/ מאגר מים		
0	0	0	---	1	4.5	0.11%	0.11%	100 מ"ר	---	---	---	556	מבנים ומסדות		
			1	2	10	50%	110%	8,800 מ"ר	40%	10%	60%	401	ציבור (5)		

הערות לטבלת מצב מוצע

- 1) ביעוד תעשייה עתירת ידע ותעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית, הועדה המקומית תהיה רשאית להחזיר הקמת מבנה לשוער בשער הכניסה ומתקני דיגום שפכים וניטור אוויר, בתחום קו הבניין הקדמי ובקו בניין צדדי 0.
- 2) במקרה של איחוד מספר מגרשים המיועדים לתעשייה עבור הקמת מפעל אחד, יהיו קווי הבניין הצדדיים בגבול המשותף - 0.0 מ'.
- 3) גובה מבנים -
 - א) גובה בניה מירבי למבנים, ימדד מהנקודה הגבוהה של המדרכה הסמוכה לתא השטח.
 - ב) למרות האמור לעיל, באזור מסחר תותר הקמת מסכי ענק בבתי קולנוע בגובה שהוא מעבר לנקוב בטבלה בתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 4) מס' קומות
- מעל לקומות המותרות, תותר בניית קומת יציאה לגג בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ', חדר מכונות למעלית וחדרים למתקנים טכניים כגון: מתקני מיזוג אוויר, הסקה, תברואה, מיכלי מים, חדרי מכונות וכד', הכל במסגרת שטחי השרות שבטבלה, ובהיקף בנייה מירבי של 20% משטח הקומה שמתחתיה.
- 5) בשטח מוסדות ומבני ציבור תותר בניית מספר מבנים לשימוש עיקרי על תא שטח אחד. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6) מבני עזר
 - א) מבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי. ב"יעוד" תעשייה עתירת ידע" ו"תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית" בלבד מותר יהיה להקים סככות, לרבות סככות לחניה, וואו מבני עזר להכלת מתקני מיזוג אוויר, הסקה, משאבות וכד', בתוך קו הבניין, או בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:
 - א) המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול תא השטח, אלא יתוכנן עפ"י פרט מאושר בתוכנית הבינוי של המבון.
 - ב) שטחם של מבני העזר וסככות שיבנו בנפרד מהמבנה העיקרי, לא יעלה על 200 מ"ר.
 - ג) כל בנית מבנה עזר מעבר לקו הבניין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבתא השטח ועם הגדר, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
 - ד) מיקומם לא יגרום למטרד אקוסטי, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
 - ה) מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד.
 - 7) בניה תת קרקעית:
 - א) קווי בנין תת קרקעיים מרבים יהיו עד 0. זמנת זאת תחול על 3 חזיתות, מתוך כלל החזיתות של תא השטח, (באישור מהנדס הועדה המקומית) בתנאי שציתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות ו/או ציבוריות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 25% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת קרקע כ"מצע גידולי לגינון; לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ב) השימוש במרתפים יהיה לאחסנה (לצרכי שרות) ו/או לחניה ו/או למערכות טכניות בלבד.
 - ג) תותר העברת זכויות נביה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.
 - 8) בתא שטח ביעודי תעשייה, מסחר ומוסדות ציבור יוקצו 20% מזכויות בניה "מתחת לכניסה הקובעת" לצרכי אחסנה, מתקנים הנדסים ומקלוט והיתרה לצרכי תניה.

- 9) בכל תא שטח עם חזית מסחרית תותר הקמת מונון אחד בהיקף בניה מרבי של 40 מ"ר ו/או בית אוכל אחד ששטחו העיקרי לא יעלה על 5% משטח זכויות הבניה לשימושים עיקריים בתא השטח ובתנאי שסה"כ היקף השטחים לשימושים מסחריים הכולל בנקשה להיתר בניה, לא יעלו מעבר ל 10% משטחי הבניה לשימושים עיקריים הכלולים בבקשה להיתר הבניה.
- 10) בעודי מגרשי תעשייה עתירת ידע, מסחר, מסחר ותעסוקה, גן ארועים וש"פ תותר הקמת תחנת שנאים בתחום קוי הבנין בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- 11) בתא שטח 502 אפשר ותכלל חנות לממכר צרכי ספורט ובתנאי ששטחה העיקרי המרבי יהיה עד 20 מ"ר.
- 12) מתוך זה שימושים עפ"י סי' 4.10.1 ב. – 110 מ"ר, סי' 4.10.1 ג. – 20 מ"ר, סי' 4.10.1 ד. – 480 מ"ר, סי' 4.10.1 ה. – 40 מ"ר, הצללה – 180 מ"ר.
- 13) סך השטח המרבי המיועד למסחר בתא השטח.
- 14) סך השטח המיועד לתעסוקה בתא השטח. תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה (אך לא להפך).
- 15) בתחום קו הבנין הקדמי והצדדי של תא שטח 162, תותר הקמת מתקני חשמל ועמודי חשמל ומתקנים הנדסיים פתוחים ובלתי מקורים אשר יוקמו במרחק מזערי של 5 מ' מגבול תא השטח.
- 16) גדלי המגרשים יהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים בתשריט.
- 17) השטח העיקרי המרבי המיועד למזנונים ובתי אוכל מתוך סך השטח יהיה 525 מ"ר = 10%
- 18) השטח העיקרי המרבי המיועד לחנויות ולמסחר קמעונאי מתוך סך השטח, יהיה 2,268 מ"ר = 15% (לא כולל מזנונים, בתי אוכל, גלריות ושאר השימושים המותרים).
- 19) השטח העיקרי המרבי העיקרי המיועד לחנויות למסחר קמעונאי מתוך סך השטח, יהיה 3,067 מ"ר = 15% (לא כולל מזנונים, בתי אוכל, גלריות ושאר השימושים המותרים).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

א. מצב קיים על פי תמ"מ 23/14/4

אין זכויות בניה

ב. מצב קיים על פי ת.מ. מס' 77/102/02/5

אין זכויות בניה.

ג. מצב קיים על פי תוכנית מפורטת מס' 20/בת/14

הערות	גובה בניה מכס	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		אחוזי בניה	קו בנין במ'		גודל מגרש מינ. במ"ר	מס' מגרש	ייעוד הקרקע
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		קד.	את.			
	12	10	10	10	10	2*30	עפ"י תכנית בינוי		1000	39	שב.צ

ד. מצב קיים על פי תוכנית מתאר מס' 39/100/02/14

שאלה	קוי בנין		מס' קומות מרבית	מס' קומות מרבית	מס' קומות מרבית	אחוזי בניה מירביים במגרש ב- %				מגרש מס' מגרש מזערי בדוים	שטח מגרש	איזור תעשייה
	ק"א	ק"צ				לכניסה	מתחת הקובעת	עיקרי עיקרי	שרות			
1	על קרקעי	40	2	3	190	-20	-	10	90	30	1.6	101
2	כמסומן בתשריטת קרקעי 0 לכל כיוונים		2	3	קומות קומות מתחת לכניסה הקובעת	מתקנים טכנים, חדרי מדרגות ומבואות						150
						70% חניה						
						סה"כ 90%						
2	כמסומן בתוכנית	30	1	2	70	10	-	10	50	25	215	201
						למתקנים טכנים מדרגות ומבואות						
	כמסומן בתשריטת	32	1	1	32	-	-	-	32	32	0.32	400

1. הערות לטבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים
 (1) תותר הקמת מבני חניה מקורה מבניה קלה בלבד, בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהנ"ל יכלל במנין שטחי השרות המפורטים בטבלה.
 (2) יש להקצות לפחות 20% משטח המגרש לגינון ונוי (בנוסף למעברים לצרכי כניסה לכלי רכב לצורך חניה).

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות למערכות תשתית**

א. הנחיות כלליות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצונו של הועדה המקומית ויתר הרשויות המוסמכות. התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

ב. זכות העברת קוי תשתית הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול בתחום תאי השטח הפרטיים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר-חופשי להתקנת וואו תחזוקת קוי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמותו. האמור לעיל לא יחול על תא שטח מס' 162.

ג. חיבורי תשתית

רשתות מתח נמוך, מתח גבוה תאורה וחשמל ורשתות התקשורת תהינה תת קרקעיות. כל חיבורי התשתית לתאי השטח יהיו תת קרקעיים.

ד. מים

אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית, הקשורה לרשת אספקת המים הארצית.

ה. ניקוז ותיעול

1) הניקוז יבוצע בכפוף לאישור הועדה המקומית.

2) תוכן תכנית ניקוז שתשלב את פיתוח השטח וניקוז האתר, עם חיבור למערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכות השפכים הציבוריות והפרטיות שבשטח תאי השטח, ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עילים ותת-קרקעיים. נספח ניהול נגר עילי המהווה חלק ממסמכי התכנית, יהווה בסיס לתכנית כאמור.

3) ניקוז הנגר הנוצר בתחומי התכנית:

א) הנגר נוצר בשטחים המבונים (יעוד התעסוקה והמסחר ומבני ציבור) ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בתא השטח, בשצ"פ הסמוך או בשטחי גינון מקומי לאורך כבישים ומדרכות, בהתאם להמלצות נספח שימור הנגר שהוכן לתכנית.

ב) עודפי נגר יופנו למערכת ניקוז שתהיה בעיקרה עילית לאורך הכבישים הפנימיים ובשילוב עם מעבירי מים וקולטנים במידת הצורך. ניקוז תאי שטח סמוכים יותר רק מתאי שטח של תעשייה לשטחים ירוקים דוגמת שצ"פים ופארקים.

ג) נגר הזורם לאורך כבישים, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שיתוכננו כך שיהיו נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות יפותחו כך שיאפשרו חלחול מהיר של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת להרוות את בית השורשים. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז האזורית (נחל בתרים וערוציו).

ד) תעלות תותקנה לפי הצורך לאורך דרכים על מנת למנוע הצפת הדרך וארוזיה של מדרון הדרך ע"י נגר המגיע משטחים פתוחים.

4) הטיפול בממשך בין דרך לנחל – יהיה בהתאם לסי' 4.5 לעיל.

1. חשמל
 אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית ותהיה תת קרקעית. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
 (1) קווי מתח על ועליון – יהיו עיליים.
 (2) מיקום תחנות ההשנאה יהיה בשטח המבנים ויעשה בתאום עם חברת החשמל. תותר הקמת תחנות השנאים בשצי"פים, בתנאי שעיצובם וחומרי הגמר המתוכננים בהם יהיו להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
 (3) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	----	ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו -
35.00 מ'	----	ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון שרות
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

- א) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 ב) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 ג) 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.

ד) על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.2 הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים

א. כללי

בתחום התוכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית וואו המשרד להגנת הסביבה לפי העניין.

ב. פסולת

- 1) תובטחנה דרכי טיפול בפסולת ובאצירתה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - 2) מתקן אצירת הפסולת יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.
 - 3) יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
 - 4) פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ובאופן שימנע זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.
 - 5) גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. שיקום אתר פסולת בלתי מורשה
- 1) בתחום תאי השטח 1120, 704, 703, 502, 323, 320, 204, 203 ודרכים מס' 24, 26, מצויים אתרי פסולת בלתי מורשים, בהם קיים חשד להמצאות פסולת ישנה בתת הקרקע.
 - 2) אתרים אלו יעברו שיקום כדלקמן:

תבוצענה פעולות לבדיקת מצב גוף הפסולת עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לממצאים תנקטה פעולות לטיפול בפסולת או סילוקה כך שימנעו מפגעים סביבתיים וסיכונים מהפסולת.

ד. רעש

- 1) בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.
- 2) כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתה של רעשים בלתי סבירים.
- 3) במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת רמקול, מגביר קול, מכשירי הגברה או מכשירי קול כיוצא באלה בשעות ובמועדים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 במידה והרעש גורם להפרעה או למטרד באזור מגורים.

ה. איכות אויר

- 1) כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקוט כגון מתקנים של שאיבה, סינון וסילוק עשן, אבק וחלקיקים אחרים, על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 2) מפעלים יחויבו לרבד את דרכי הגישה אליהם ואת חצרותיהם למניעת פיזור אבק. מפעלים שבהם חומרי גלם, תהליכי יצור או אחסון (בעיקר בשטח הפתוח) גורמים למפגעי אבק, יחויבו בנקיטת אמצעים למניעת פיזור אבק.

1. חומרים רעילים וכימיקלים

- 1) כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת איחסון, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.
- 2) איחסון כימיקלים, אופן שיקועם והשימוש בהם, יהיו בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

2. קרינה

- א. כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים.

3. שפכים

- 1) השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם, עד לרמה הנדרשת על ידי הרשויות המוסמכות.
- 2) התחברות שפכים מהמפעל למערכת השפכים של הרשות המקומית תותנה בעמידה בתקני הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.
- 3) התוכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם לרבות שימוש חוזר בקולחים וב"מים אפורים", מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה ביעוד התעשייה ומחוצה לו.

6.3 חנייה / חניון

- א. החנייה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ב. מגרשי חנייה הגדולים המכילים למעלה מ 20 מקומות חניה יפוצלו, על מנת למנוע שטחים הכוללים מסת אספלט גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה.
- ג. החניה תשולב עם פתרונות להצללת מכוניות: נטיעת עצים בוגרים או מצללות (פרגולות). העצים ישולבו באיי צמחיה, שימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות.
- ד. ריצוף מגרשי החניה הגלויים לעין יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. השטחים המיועדים לחנית המכוניות ישולבו בריצוף באבן-דשא מחלחלת.
- ה. חניון – על מגרש שיעודו חניון, יחולו הוראות סעיפים א. ג. ד. לעיל.

6.4 עתיקות

- א. במידה ובתחום התוכנית תתגלנה עתיקות, הטיפול בהן ייעשה על פי חוק העתיקות התשלי"ח 1978, בתאום ובאישור רשות העתיקות.
- ב. פיתוח בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

6.5 תנאים למתן היתר בניה

- א. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי
- ב. ככל תא שטח או יעוד קרקע שנדרשה בו תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 4 לעיל, תאושר תכנית כאמור ע"י הועדה המקומית.
- 1) תוכנית הבינוי תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בק"מ לפי דרישת מהנדס הועדה, תכלול פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות תאי שטח שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, ניקוז תא השטח, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, חומרי גמר, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום תא השטח, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/ או בפיתוח וכיו"ב.

- 2) תוכנית הבינוי תתחשב, ככל הניתן בעצים הקיימים ותהיה בהתייעצות עם קק"ל (רק לגבי השטחים שלקק"ל יש בהם ענין).
- 3) תכנית הפיתוח תכלול: פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרט גידור, נטיעות גינון והשקייה, ריצוף, ריהוט גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית. התוכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתוכנית זו, לרבות הסדרי התנועה בהן, ובמגרשים של יעודי קרקע שאינם פתוחים, גם את חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז/ או דלק, ואישורם ע"י הגורמים המוסמכים. התוכנית תתאם את חיבורי מערכות התשתית וסילוק מי הניקוז.
- 4) תוכנית עיצוב אדריכלי תכלול תכניות, חתכים, חזיתות, פרטים והוראות בדבר:
- מפלסים, גבהים אבסולוטיים מחייבים.
 - עיצוב אלמנטים ארכיטקטוניים כפי שיוגדרו ע"י מהנדס הוועדה.
 - פרוט חומרי בנייה, חומרי גמר למבנים מתקנים ופיתוח.
 - עיצוב גגות לרבות מתקנים עליהם.
- ה) שילוב מערכות ומתקנים בבניין דוגמת מיזוג אוויר.
- ב. היתרי בניה לתחנת מעבר לפסולת, לתחנת דלק, למתקני שאיבה או סניקת שפכים, למבנים ומתקנים לאחסון חומרים מסוכנים או דלקים ולמתקנים לטיפול במים יהיו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- ג. לבקשה להיתר בניה, יצורפו עפ"י דרישות הגורם איתו יתואם ההיתר (כמפורט בסעיף ב. לעיל), מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: פסולת, זיהום אוויר, ריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון שפכים, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם, לפי הצורך).
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בו מותרת בניה, יהיה הוצאת היתר בניה להקמת תחנת מעבר לטיפול בפסולת יבשה, למעט תא שטח 162.
- ה. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים בתחום התכנית יהיה הקמה והפעלה של תחנת המעבר לטיפול בפסולת יבשה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח מס' 1120, 704, 703, 502, 323, 320, 204, 203 ודרכים 24, 26, יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בפסולת אשר יתבסס על תכנית טיפול בפסולת שבמגרשים אלו (לרבות אתר פסולת קיים ובלתי מאושר), לרבות – ככל שיידרשו כאלה – ביצוע של סקרי שדה לאפיון וזיהוי מפגעים פוטנציאליים מגוף הפסולת. תנאי לפיתוח והיתרי בניה הוא השלמת שיקום אתרי פסולת בלתי מורשים בכל שטח התכנית.
- ז. 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 הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. היתרי בניה בתאי שטח מס' 405-403, והיתר בניה לכל שימוש אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית עלול לגרום לרעש לסביבה, יותנו באישור אקוסטיקאי מוסמך לאחר בדיקה תקנית, כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות הצפויה בשימוש המבוקש אינו צפוי לגרום לחריגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים.
- ט. היתר הבניה לקומות חניה תת-קרקעיות ללא אורור טבעי, יותנה בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה בעומר, ובמידה ולא תפעל יח' כזו למועד מתן היתרי הבניה- עם יועץ סביבתי לוועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- י. בקשה להיתר בניה הכוללת מרכיבים הפולטים זיהומים פוטנציאליים או מפגעי ריח, תלווה בתוכניות עקרוניות למיזוג-אוויר, איורור וטיפול במזהמים, שתכלולנה פירוט לגבי דרך ומיקום פליטת מזהמים ממפעל, חניון, בתי-אוכל, מערכות-ההסקה, מערכות-חירום (כגון גנרטור) וכד', לרבות מערך ניטור ובקרה.

- יא. היתרי בניה לאגס או לגופי מים מלאכותיים יכללו אמצעים להבטחת מניעת התפתחות מזיקים בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- יב. היתר הבניה ותכניות לביצוע של הבריכה, ומערכות הטיפול במים בתא שטח 555 ולשימוש במים מתא שטח 556 בהתאם לסעיף 4.5.2 ג. לעיל, יהיו בהתייעצות עם משרד הבריאות.
- יג. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות בתאי שטח 602, 203, 204, 201, 154-148, 161 המהווים גם שטח למעבר תשתיות, מחייב התייעצות מוקדמת לגבי תוכניות העבודה עם חברת החשמל.
- יד. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- היתר בניה לעבודה בשצ"פ או דרך (כביש או מדרכה) ינתן לאחר התייעצות בדבר שילוב תשתיות עם חברת החשמל לרבות בדיקת הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת-קרקעיים בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.
- טו. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 162 יהיה בהתייעצות עם חברת חשמל בדבר מיקום מתקני התחנה במרחק התואם את הנחיות הבטיחות למרחקים הנדרשים מקווי חשמל.
- טז. הכנת תוכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.
- יז. התייעצות עם רשות העתיקות למגרשים הכלולים בתחום אתר העתיקות.
- יח. אישור משרד התיירות לכל תוכנית או בקשה למתן היתר בניה הנוגעת למועדון הגולף מגרש 502 ולמלונאות (אכסון מלונאי), מגרש 406 (כפר הנופש גולף) ולעניין בדיקת התאמתם לתקנים פיזיים.
- יט. לא ינתן היתר בניה למלונאות (אכסון מלונאי) (כפר הנופש גולף) בתא שטח 406 בטרם מתן היתר בניה למועדון הגולף, בתא שטח 502.
- כ. תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח ביעוד תעשייה יהיה התייעצות עם משרד התמי"ס.
- כא. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תוכנית להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- כב. תנאים למתן היתרי בניה לתא שטח 163 יהיו:
- 1) הכנת חוות דעת של אדריכל נוף להיבט הנופי. חוות הדעת תוגש להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
 - 2) התייעצות עם משרד הבריאות לענין מתן היתר בניה ואישור תכניות לביצוע של הבריכה ומערכות הטיפול במים שלה.
 - כג. תנאים למתן היתרי בניה לפיתוח תעשייה עתירת ידע ותעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית:
 - 1) לא יוצאו היתרי בניה עבור פיתוח יותר מ- 10,000 מ"ר בטרם תאושר תכנית התנועה של המחלף 60/8 ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה. לאחר אישורו הסטאטוטורי וכן אישור מע"צ לתכנון הגאומטרי שלו (גבהים, ניקוז וכ"ו).
 - 2) לא יינתנו היתרי איכלוס ליותר מ- 10,000 מ"ר לפני פתיחת המחלף 60/8 לתנועה, בכניסה לפארק התעשייה.
 - 3) לא יינתנו היתרי איכלוס ליותר מ- 50,000 מ"ר לפני שיותקנו רמזורים בצמתי המחלף, ובתנאי שתמצא הצדקה להתקנת רמזור בצמתים, בחינת ההצדקה להתקנת רמזור תתבצע עבור כל צומת בנפרד.
 - 4) לא יינתנו היתרי איכלוס ליותר מ- 30,000 מ"ר, לפני התקנת חיבור נוסף לפארק התעשייה לכיוון מערב.

5) בטרם הוצאת היתרי בניה כלשהם תערך בדיקה של תפעול צומת הכניסה לפארק התעשייה שלב א' עם דרך מס' 60, על מנת לבחון אם קיים צורך להוסיף נתיבי פניה עבור 10,000 מ"ר הראשונים של פארק התעשייה שלב ב'. תוצאות הבדיקה יתורגמו לתכנית אשר תאושר ע"י החב' הלאומית לדרכים טרם הוצאת היתרי בניה ויישמו בפועל בשטח בטרם תוצאנה תעודות גמר (טופס 4 תקנה 5).

כד. בטיחות טיסה

1) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

2) תנאי להצבת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

כה. היתרי בניה לתעשייה, לרבות תעשייה עתירת ידע, יהיו בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה בעומר, ובמידה ולא תפעל יח' כזו למועד מתן היתרי הבניה - עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם עם המשרד להגנת הסביבה.

כו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר שיקום אתר פסולת הבלתי מוסדר שבתחום התכנית, שיוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

כז. תנאי למתן היתר בניה בשטח בו קיימים עצים יהיה התייעצות עם קק"ל לענין השמירה עליהם.

כח. תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יהיה:

1) הכנת תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה ערוכה בידי מודד מוסמך המראה את הפיתוח והבנייה המוצעים בתא השטח ואת מיפוי העצים הבוגרים הכלולים בו, בהתאם לסקר עצים בפארק עומר.

2) תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד פקיד היערות.

כט. תנאי למתן היתרי בניה לתחנת תדלוק יהיה עמידה בהוראות תמ"א 4/18 לרבות קבלת אישור מנהל ענייני בטיחות הגז לעמידה בתקן וזאת בהתאם לסעיף 11:1 לתמ"א.

ל. תנאי למתן היתר בניה לחוות הסוסים יהיה התייעצות עם רשות הניקוז והמשרד להגנה"ס בדבר נקיטת האמצעים למניעת זיהום הקרקע והנחל.

לא. מניעת סיכונים סייסימים

1) תנאי להוצאת היתר לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר גיאואהנדסי כמפורט בתקן ת"י 940 ועל בסיס ההגדרות של יחידות הסלע המובאות בתקן ת"י 413, לרבות בדיקת הפוטנציאל לקריסת קרקעות לס.

2) תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות, יהיה עריכת סקר סייסימי כללי על שטח התכנית. במידה שממצאי הסקר הגיאואהנדסי, הכולל קידוחי ניסיון כנדרש בתקן ישראל

ת"י 940 יאתרו כי שכבת הקרקע העליונה ב- 30 המטרים העליונים הינה מסוג F יותנה מתן מתן היתר בניה במגרשים בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי) למגרש נשוא ההיתר.

6.6 תנאים למתן טופס 4 תקנה 5

א. מלונאות (אכסון מלונאי) ומועדון גולף

לא ינתן טופס 4 תקנה 5 למלונאות (אכסון מלונאי) (כפר הנופש גולף) בתא שטח 406 בטרם השלמת הפיתוח של מועדון הגולף לרבות טופס 4 תקנה 5 למועדון הגולף בתא שטח 502.

ב. תא שטח מס' 502 – מועדון גולף

1) תנאי למתן טופס 4 תקנה 5 יהיה הקמה בפועל של 9 מסלולי גולף והשרותים הנדרשים לו.

2) מתן טופס זה מותנה בהתייעצות עם משרד התיירות.

ג. תאי שטח 405-403 ולכל שימוש בתא שטח אחר אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית עלול לגרום לרעש לסביבה.

היתר לאכלוס המגרשים ולשימושים האלו יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך כי במבנה נשוא ההיתר הותקנו כל האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).

6.7 הפקעה לצרכי ציבור

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.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

תוכנית זו תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם: מועצה מקומית עומר	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
עורך התוכנית		שם: אדר' אבינעם לוין	חתימה:	תאריך:
תאגיד: לוין אדריכלים		מספר תאגיד:		
יזם בפועל		שם: מועצה מקומית עומר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		