

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0188458

קיבוץ משאבי שדה

מחוז

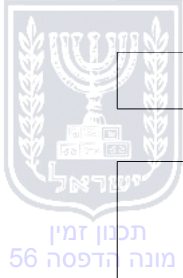
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ משאבי שדה במועצה אזורית רמת הנגב, משתייך לתנועה הקיבוצית. הקיבוץ נקרא על שם יצחק שדה, ממייסדי הפלמ"ח.

רקע תכנוני לתכנית:

לקיבוץ משאבי שדה תכנית מתאר מאושרת 1/130/03/10 א שהגדירה את שימושי הקרקע בלבד בתוך "השטח הצהוב" - תחום המגורים של הקבוץ. היקפי הבניה נגזרו מתכניות בינוי שונות.

בשנים האחרונות, הקיבוץ השלים תהליך תכנוני מקיף שמטרתו התאמת התכנון הפיסי של הקיבוץ השיתופי לאורחות החיים במאה ה-21, במגמה לאפשר צמיחה דמוגרפית באמצעות קליטת משפחות חדשות בישוב. התכנית מציעה הסדרה והרחבה של בסיס התעסוקה בישוב לתעשייה, שרותים, תיירות וחינוך וכן שימור אתרי מורשת ייחודיים להסטוריה ולמורשת הקיבוץ.

לאחר אישורה של תכנית זו, יהיו בקיבוץ משאבי שדה יח"ד כמפורט להלן:

194 יח"ד מגורים בקיבוץ הותיק

306 יח"ד מגורים בהרחבת הקיבוץ, מתוכם 145 יח"ד ככתם מתארי.

סה"כ 500 יחד' (מתוך 500 בלוח ב' שבתמ"א 35)

בנוסף, 100 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר לאוכלוסיה צעירה וזמנית בישוב, יח"ד אלה שאינן נספרות בלוח ב' שבתמ"א 35.

בנוסף, 150 יחדות אכסון מלונאי.

הרחבת המגורים תעשה בשלושה אזורים:

הרחבה מזרחית במתחמים 01-02: 126 יח"ד

הרחבה מערבית במתחם 03: 35 יח"ד

הרחבה דרומית במתחמים 04: 145 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קיבוץ משאבי שדה

מספר התכנית 620-0188458

1.2 שטח התכנית 1,105.818 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת נגב

179400 קואורדינאטה X

546400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ משאבי שדה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: משאבי שדה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38591	מוסדר	חלק		6
100548	מוסדר	חלק	5-6, 13, 16	3-4, 7, 11, 15, 17, 20
100550	מוסדר	כל הגוש	2-5, 7-20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
26/01/1999	1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/23. הוראות תכנית תמא/10/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/10
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10/1. הוראות תכנית תמא/10/ד/10/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10/1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/23/14
28/06/2007	3349	5685	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/42/14. הוראות תכנית תממ/4/42/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/42/14
15/12/1994	999	4267	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/20/11/101. הוראות תכנית 02/20/11/101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	11/101/02/20

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 / 03 / 130 / 1 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 130 א ממשיכות לחול.	2505	395	30/11/1987
10 / 03 / 130 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 130 / 2 ממשיכות לחול.	2624	1531	01/05/1980
10 / 03 / 130 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 130 / 3 ממשיכות לחול.	3616	1305	31/01/1989
20 / 03 / 130 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 03 / 130 / 4 ממשיכות לחול.	4213	3274	12/05/1994
20 / 03 / 130 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 03 / 130 / 5 ממשיכות לחול.	4244	4951	01/09/1994
20 / מק / 3004	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / מק / 3004 ממשיכות לחול.	5274		22/02/2004
10 / 02 / 101 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 101 / 12. הוראות תכנית 10 / 02 / 101 / 12 תחולנה על תכנית זו.	4245	20	16/09/1994
20 / 03 / 130 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 03 / 130 / 8 ממשיכות לחול.	6807	5723	22/05/2014

הערה לטבלה:

משד / 3 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד / 3 ממשיכות לחול.
 20 / ני / 102 - ללא שינוי
 20 / מק / 3006 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / מק / 3006 ממשיכות לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון מצב מוצע - 1: 2500	14: 25 29/09/2020	ערן מבל	29/09/2020	1	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
לא	טבלת תאי שטח	16: 18 29/09/2020	ערן מבל	29/09/2020	4		רקע	טבלת שטחים
לא	פרוגרמה לשטחי הציבור של קיבוץ משאבי שדה.	10: 12 12/01/2020	ערן מבל	12/01/2020			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שלביות פיתוח - הנספח מחייב לעניין מספר יחידות הדיור בתאי השטח.	09: 03 12/01/2020	ערן מבל	12/01/2020	1	1: 2500	מחייב חלקית	תשריט התכנית
לא	חוות דעת סביבתית	16: 57 26/07/2018	יוסי קליק	26/07/2018	109		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	אספקת מים וסילוק שפכים	20: 00 31/12/2019	אירינה מייליך	31/12/2019	19		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב	10: 36 20/11/2019	אירינה מייליך	11/11/2019	1	1: 2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר	17: 08 21/11/2019	ירון גלר	16/09/2018	21		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	17: 11 21/11/2019	ירון גלר	21/11/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי מנחה	16: 04 28/01/2020	רועי קופר	28/01/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תיעוד ומקדים ונספח שימור	16: 09 03/02/2020	ענת אסתרליס	10/10/2019	194		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תשריט שימור ומורשת	16: 11 03/02/2020	ענת אסתרליס	03/02/2020	1	1: 1000	מנחה	תיעוד ושימור
לא	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים-משאבי שדה	16: 42 06/08/2018	אילן ברונר	06/08/2018	12		מנחה	סקר סייסימי
לא	סקר הידרוגיאולוגי	14: 35 20/03/2016	נעה בלבן	20/03/2016		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	20: 20 31/12/2019	ניר מעוז	19/12/2019	46		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט נספח שמירה על עצים בוגרים - גיליון 1	20: 22 31/12/2019	ניר מעוז	18/09/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח שמירה על עצים בוגרים - גיליון 2	20: 24 31/12/2019	ניר מעוז	18/12/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	08: 47 28/01/2020	דורון חופשי	23/01/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה לתחנת תדלוק	08: 19 24/12/2019	דורון חופשי	23/12/2019	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 39 14/01/2020	ערן מבל	14/01/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת הנגב	משאבי שדה	משאבי שדה (1)		08-6564102	08-6564188	shiram@rng .org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד. נ. חלוצה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת הנגב	משאבי שדה	משאבי שדה (1)		08-6564102	08-6564188	

(1) כתובת: ד. נ. חלוצה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	mebel@mebe larch.co.il
מנהל הפרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	דורון חופשי	101482		אירוס	(1)				dhofshy@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יוסי קליק	27912	יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		yossi@yozmot-sviva.com
יועצת מים וביוב	יועץ תשתיות	אירינה מייליך	5978185	אי.וי מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106		office_iv@012.net.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	ירון גלר	76815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	תל אביב- יפו	(2)		03-7414873		gellerm@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רועי קופר	3639663		תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		roycooper@gmail.com
אדריכלית שימור	אדריכל	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות) (3	17			anatesterlis@gmail.com
גיאולוגית	גיאולוג	נעה בלבן			עומר	הדר	42			balabannoa@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	אילן ברונר		אקולוג הנדסה	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecolog.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(4)		072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
חשמל	מתכנן	ניקי הלונגה		א.נ.ה הנדסת חשמל	באר שבע	יהושע הצורף	34	08-6233086	08-6289117	anheng@bezqint.net.il

(1) כתובת: ישוב אירוס.

(2) כתובת: רח' פרלוק 12 תל אביב.

(3) כתובת: ההסתדרות.

(4) כתובת: רח' הבוטנים 10 פרדס חנה-כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה לשימור	מבנה בעל ערך מיוחד, הנכלל ברשימת השימור בתוכנית זו. לא תותר הריסת מבנה לשימור. תנאי לקבלת היתר לביצוע עבודות שיקום/שחזור/שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י אדריכל מומחה בשימור.
מתחם לשימור	מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות עליו יוטלו הוראות מיוחדות לשימור המתחם.
רצפטור ציבורי	כהגדרתו במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקומות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה המתעדכן מעת לעת.
שימור נופי	מרכיבי השימור הנופי כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף.
תיק תיעוד	תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון והסמכה בשימור.

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**

תכנון כולל לקיבוץ משאבי שדה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת ייעודי הקרקע בתחום התכנית
2. הוספת 297 יח"ד למגורים להרחבת הישוב
3. הסדרת מערך הדרכים והחניונים בתחום הישוב.
4. קביעת הנחיות לשימור מבנים ולשימור נופי.
5. תכנון תחנת תידלוק מדרגה ב'.
6. קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה, מגבלות בניה והנחיות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. הסדרת קווי בנין לתאי השטח
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. תוספת של יחידות לאכסון מלונאי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	732 - 730
מגורים א'	608 - 601, 225 - 200
תעשיה	620
תעשיה קלה ומלאכה	641, 640
מתקנים הנדסיים	755 - 751
מבני משק	720
מבנים ומוסדות ציבור	651, 650
מלונאות (אכסון מלונאי)	741, 740
שטחים פתוחים	983 - 980
קרקע חקלאית	901, 900
שטח ציבורי פתוח	529 - 500
שטח פרטי פתוח	774, 772, 771
ספורט ונופש	692 - 690
דרך מאושרת	792 - 780
דרך מוצעת	836 - 820
שביל	929 - 920
חניון	865 - 850
תחנת תדלוק	760
רצועת תשתיות	710
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	675 - 670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	827
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	651
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	673, 670
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	771
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	790
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	651
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	674, 670
בלוק מבנה לשימור	מתקנים הנדסיים	752, 751
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	791
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	222
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	928
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	791, 790
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	830, 829, 827
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	608, 223 - 221, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	928, 926
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	521, 520, 504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	981
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשיה	620
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	720
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	675
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	608, 223, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	772
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	525, 509
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	981
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	620
בלוק תחנת השנאה	חניון	853
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	525, 507, 501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	710
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	982, 981
גבול מתחם	דרך מאושרת	790, 787, 786, 784, 781, 780
גבול מתחם	דרך מוצעת	836 - 830, 827, 826, 824, 822, 821
גבול מתחם	חניון	865 - 863, 859, 857, 856, 854 - 851
גבול מתחם	מגורים א'	602, 601, 225 - 200
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	752
גבול מתחם	ספורט ונופש	692
גבול מתחם	שביל	929 - 922
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	516 - 513, 507 - 503, 501, 500
גבול מתחם	תעשיה קלה ומלאכה	529, 528, 525, 524, 521, 520
גבול מתחם	תעשיה קלה ומלאכה	641
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	791 - 785
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	827, 824, 820
דרך /מסילה לביטול	חניון	861 - 859, 856, 854, 852 - 850
דרך /מסילה לביטול	חניון	865, 863
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	720
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	650
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	674, 673
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	214, 213, 211, 205 - 203, 201, 200
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	608, 602, 601, 222, 220, 218
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	741
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	753, 752
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	692 - 690
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	900
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	710
דרך /מסילה לביטול	שביל	929, 928, 926 - 924, 922, 921
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	774
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	519, 517, 513, 510, 509, 507 - 501
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	527, 526, 524 - 522
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	983 - 981
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	620
דרך /מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	641

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים	730 - 732
הנחיות מיוחדות	שביל	921
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	518
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	789
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	650
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	754, 755
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	900
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	774
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	983
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	788, 790, 791
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	821, 823, 825, 826, 829, 834, 835
חורשה לעקירה	חניון	855
חורשה לעקירה	מבני משק	720
חורשה לעקירה	מגורים א'	200, 219, 221, 608
חורשה לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	740
חורשה לעקירה	ספורט ונופש	692
חורשה לעקירה	רצועת תשתיות	710
חורשה לעקירה	שביל	920, 928
חורשה לעקירה	שטח פרטי פתוח	772
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	525, 526
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	982
חורשה לעקירה	תעשיה	620
חורשה לעקירה	תעשיה קלה ומלאכה	641
חורשה לשימור	דרך מאושרת	786, 787, 790, 791
חורשה לשימור	דרך מוצעת	821, 829, 834
חורשה לשימור	חניון	857
חורשה לשימור	מבני משק	720
חורשה לשימור	מגורים א'	200, 223
חורשה לשימור	ספורט ונופש	692
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	900
חורשה לשימור	רצועת תשתיות	710
חורשה לשימור	שביל	928
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	772
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	512, 525, 526
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	980 - 983
להריסה	דרך מאושרת	788, 790
להריסה	דרך מוצעת	821, 825, 827, 830
להריסה	חניון	856, 857, 860, 865
להריסה	מגורים א'	200, 212, 213, 215, 216, 218, 220 -
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	608, 225
להריסה	קרקע חקלאית	740
להריסה	קרקע חקלאית	900
להריסה	רצועת תשתיות	710
להריסה	שביל	921, 928, 929

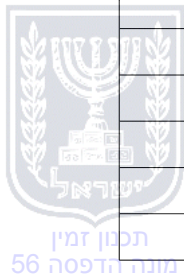
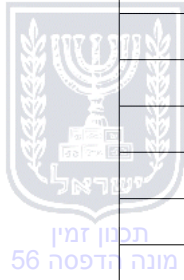
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	524, 523, 520, 516, 514, 505
להריסה	שטחים פתוחים	982
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	710
קו דלק/נפט	שטחים פתוחים	981
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	833, 830
קו מים 3" ומעלה	מגורים א'	200
קו מים 3" ומעלה	רצועת תשתיות	710
קו מים 3" ומעלה	שטחים פתוחים	981
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	901, 900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	830
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	981
שימור נופי	דרך מאושרת	790
תחום השפעה	דרך מאושרת	791, 790
תחום השפעה	קרקע חקלאית	901
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	772
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	512
תחום השפעה	שטחים פתוחים	983
תחום השפעה	תחנת תדלוק	760
תחום השפעה	תעשייה	620

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.29	25,330	אזור בנייני ציבור
45.37	501,680	אזור חקלאי
9.94	109,890	אזור מבני משק לפי 03/130/03/10
1.52	16,820	אזור מבני משק לפי 4/130/03/10
0.01	150	אזור מבני ציבור, מוסד חינוכי
13.47	148,950	אזור מגורים
4.23	46,760	אזור מגורים א 2 מיוחד
0.13	1,480	אזור מגורים מיוחד
3.79	41,890	אזור מלאכה
4.13	45,660	אזור ספורט
3.67	40,550	אזור פרטי פתוח
0.40	4,430	אזור תעשייה
1.67	18,430	איזור תיירות ונופש
6.42	70,940	דרך קיימת או מאושרת
1.47	16,230	מתקן ביוב לפי 130/03/10 / א 1
0.26	2,840	מתקן טיהור ואגירה
1.25	13,770	תעשייה
100	1,105,800	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29,600.6	2.68
דרך מוצעת	84,672.8	7.66
חניון	25,343.38	2.29
מבני משק	12,721.77	1.15
מבנים ומוסדות ציבור	25,448.39	2.30
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	34,890.21	3.16
מגורים	16,405.86	1.48
מגורים א'	363,540.37	32.88
מלונאות (אכסון מלונאי)	29,252.4	2.65
מתקנים הנדסיים	1,537.46	0.14
ספורט ונופש	35,159.33	3.18
קרקע חקלאית	199,375.91	18.03
רצועת תשתיות	61,430.55	5.56
שביל	25,665.19	2.32
שטח פרטי פתוח	17,170.55	1.55
שטח ציבורי פתוח	45,825.97	4.14
שטחים פתוחים	48,829.18	4.42
תחנת תדלוק	3,218.34	0.29
תעשיה	38,766.41	3.51
תעשיה קלה ומלאכה	6,964.28	0.63
סה"כ	1,105,818.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתאי שטח מס' 730-732 עם הנחיות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים המיועדים לקליטת צעירים וחיילים ולאוכלוסיה זמנית במבנים קיימים. 2. תותר הקמה של עד 100 יחידות מגורים קטנות שטח יחיד לא יעלה על 55 מ"ר. 3. סככות צל, סככות חניה, מצללות, גינון ונטיעות. 4. שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות. 5. מתקנים כגון ספסלים, מתקנים למי שתייה, מתקנים להפרדת פסולת וכדומה. 6. תשתיות על ותת קרקעיות. 7. מקלטים ציבוריים. 8. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות יח"ד אלו ינוהלו ע"י האגודה ישארו בבעלותה וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת. לא יתאפשר פיצול. יחידות אלו אינן נספרות במנין יחידות הדיור בתמ"א 1/35</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח יש לתת פתרון להפרדת פסולת במקור.</p> <p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח לא תותר הקמת גדרות/קירות בחזית המגרש הפונה לשביל/שצ"פ/דרך, למעט קירות תמך/מסלעות ככל וקיימים הפרשי קרקע.</p>
4.2	<p>מגורים א'</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתאי שטח 601-608 : 194 יח"ד. <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו יח"ד מגורים צמודי קרקע במגרשים חד או דו משפחתיים כולל שימושים נילוויים כגון : חדרי עבודה, ממ"ד ומחסן. 2. סככות צל, סככות חניה, מצללות, גינון ונטיעות. 3. שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות. 4. מתקנים כגון ספסלים, מתקנים למי שתייה, מתקנים להפרדת פסולת וכדומה. 5. תשתיות על ותת קרקעיות. 6. הקמת מקלטים ציבוריים. 7. בתאי שטח אלה ניתן לבנות חדר עבודה / משרד לבעלי מקצועות חופשיים. 8. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש. <p>ב. בתאי שטח 201-225 : 161 יח"ד. <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת יח"ד מגורים בהתאם למפורט בטבלה 5. 2. בתאי שטח אלה ניתן לבנות חדר עבודה / משרד לבעלי מקצועות חופשיים. </p> </p>

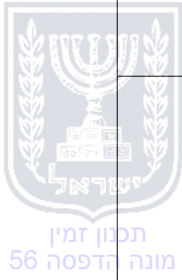


4.2	מגורים א'
	<p>3. כל תא שטח יחולק למגרשי מגורים, גודל כל מגרש לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>ג. תא שטח 200 ברמה מתארית: 145 יח"ד בתא שטח זה תותר הקמת שכונות מגורים הכוללות לכל היותר 145 יח"ד במצטבר.</p> <p>1. יותרו סככות צל, סככות חניה, מצללות, גינון ונטיעות. 3. יותרו שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות. 4. יותרו מתקנים כגון ספסלים, מתקנים למי שתיה, מתקנים להפרדת פסולת וכדומה. 5. יותרו חניות, דרכים, מבני ציבור. 6. יותרו תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות/קירות בחזית המגרש הפונה לשביל/שצ"פ/דרך, למעט קירות תמך/מסלעות ככל וקיימים הפרשי קרקע. 2. לאחר מימוש הבניה בשלבים 01 ו-02 במלואם, התנועה תתבסס ככל הניתן על הכביש ההיקפי. השביל ברוחב 10.0 מטר הנמצא בין שלבים 01 ו-02 ישמש כדרך גישה לרכב לשלבי הביניים עד לביצוע הכביש ההיקפי מס' 1 ולא תחול עליו המגבלה של רוחב השביל הסלול (2.50 מטר). 3. בתאי שטח 201-225: החניה למגרשי המגורים תהיה במתחמי חנייה מרוכזים.</p>
ב	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>לתא שטח 200 תוכן תכנית מפורטת באישור הועדה המקומית אשר תוכן על בסיס מאפייני הבינוי ומאפייני התנועה כמפורט להלן:</p> <p>1. שמירת מרכזיות לב הקיבוץ כמוקד של מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח מרכזי. שצ"פים לאורך מערך השבילים יתוכננו כך שיתנו מענה לצרכים מקומיים בהיקף ובאופן שאינו מתחרה בלב הקיבוץ. 2. מערכת התנועה תתבסס על מערך שבילים מגוון ומוצל להולכי רגל ורוכבי אופניים המכוון כלפי מרכז הקיבוץ, תוך יצירת המשכיות למערך השבילים הקיים וקישוריות בין רכיבי הקיבוץ השונים. המתחם יתוכנן כאזור מיתון תנועה, תוך מתן קדימות להולכי רגל, תתאפשר נגישות לכל מבני המגורים מתוך מערך הולכי הרגל. 3. מערכת התנועה המוטורית הראשית תתבסס על הכביש ההיקפי. מערך הדרכים במתחמי המגורים יצומצם למינימום יתבסס על מקבצי חניה בשולי מתחמי המגורים ויאפשר הפרדה מירבית של תנועת כלי רכב מתנועת הולכי רגל. 4. רוחבם הסלול של שבילי הגישה למגורים לא יעלה על 2.50 מטר. 5. בתכנון השבילים יש להתייחס לחתך המחייב כמאפיין לתנועה הפנימית ולמתחמי המגורים. 6. תוואי השביל יסלל בצורה לא רגולרית, ככל האפשר, תוך התייחסות והמשכיות לשבילים בחלק הותיק של הקיבוץ. 7. הפיתוח הנופי ייעשה תוך שמירה על רציפות ויזואלית בין שטחי הגינון הציבוריים לשטחי הגינון במגרשי המגורים הסמוכים. 8. ייאסר גידור השביל. 9. פיתוח השביל יבטיח, ככל האפשר, שימוש מצומצם בקירות תומכים. 10. מגרשי החניה יתוכננו בריכוזים שכונתיים וישענו ככל הניתן על הדרך ההיקפית, צירי הליכה</p>



4.2	מגורים א'
	<p>יובילו מהחניות ומערכת הדרכים ההיקפית אל בתי המגורים למרחק שלא יעלה ככל האפשר על 80 מטר.</p> <p>במידת הצורך שבילי הגישה יאפשרו תנועת רכב חרום והלצה ותחזוקה וכן ישמשו כמסדרונות לקווי תשתית ציבוריים.</p> <p>11. בתכנון תא השטח יש לשמור על האופי הקיבוצי בדומה למרקם הבנוי הקיים הכולל שטחי נוי רצופים בין מבני המגורים.</p> <p>פיתוח תא השטח יבוצע בשלבים אשר יפורטו בתכנית המפורטת.</p> <p>12. לאחר מימוש הבניה בכל תא השטח מערכת התנועה תתבסס ככל הניתן על הכביש ההיקפי.</p> <p>ככל ויידרשו דרכי גישה לשלבי הביניים ייקבעו הוראות לגבי הסבת דרכים אלו לצירי הולכי רגל בסיום הפיתוח.</p> <p>13. בסמוך לתא שטח 200 קיים ערוץ משני של נחל הימן. יש לתאם עם רשות הניקוז ורטי"ג לעת הכנת התכנית המפורטת את הבינוי בסמוך לערוץ זה.</p> <p>14. קווי מים - ניתן יהיה להעתיק את קו המים הקיים בתחום תא שטח 200 בתאום עם חברת מקורות.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>בתאי שטח 601-608 : ניתן לבנות את מבני המגורים במגרשים צמודים בקו בנין צדדי 0</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ומוסדות קהילתיים כגון: גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. מבני חינוך ושירותים תומכים. 5. ספרייה, מועדונים. 6. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור. 7. מבנים לשירותי רווחה, מטבח וחדר אוכל, מכבסה, מרכול, דואר, מרפאה וכדומה. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: תחנות טרפו. 10. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה. 11. מתקנים לאצירת אשפה ומחזור פסולת. 12. מתקני משחק וריהוט גן, סככות ומצללות. 13. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שילוב של שימושי מוסדות ציבור שונים באותו מבנה ו/או לשימוש משולב בקומות נפרדות. 2. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי לכל מתחם הכוללת פתרונות חניה, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים ולחומרי הגימור. 3. פיתוח מגרש ציבורי יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור ויכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים,

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שילוט ברור ותאורה.	
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>בתא שטח 651 קיים מבנה לשימור, בתחום " מתחם לשימור" ויחולו בו בנוסף ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 6.8.</p>	ב



מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.4
------------------------------------	------------

שימושים	4.4.1
----------------	--------------

<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ומוסדות קהילתיים כגון : גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. מבני חינוך ושירותים תומכים. 5. ספרייה, מועדונים. 6. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור. 7. מבנים לשירותי רווחה, מטבח וחדר אוכל, מכבסה, מרכול, דואר, מרפאה וכדומה. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות כגון : תחנות טרפו. 10. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה. 11. מתקנים לאצירת אשפה ומחזור פסולת. 12. מתקני משחק וריהוט גן, סככות ומצללות. 13. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות. 14. תותר הקמת בית אבות סיעודי, מרפאות, חדר כושר, משרדים קהילתיים וכדומה. 15. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות. <p>בתא שטח 675 לא יותר בית אבות סיעודי ומרפאות וכן לא יותרו מוסדות חינוך.</p>	
--	--

הוראות	4.4.2
---------------	--------------

<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנון המפורט למבני הציבור יתוכננו דרכי גישה ופתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות בהתאם לסעיף 158 לחוק התו"ב. 2. יותר שילוב של מוסדות ציבור שונים באותו מבנה ו/או לשימוש משולב בקומות נפרדות. 3. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי לכל מתחם הכוללת פתרונות חניה, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים ולחומרי הגימור. 4. פיתוח מגרש ציבורי יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור ויכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור ותאורה. 	א
שימור	ב



<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור בתאי שטח 670 ו-674 קיימים מבנים לשימור, ויחולו בו בנוסף ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 6.8. בתא שטח 673 קיים מתחם לשימור ויחולו בו בנוסף ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 6.8.</p>	
<p align="center">תעשייה</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. מיועד להקמת מפעלי תעשייה, בתי מלאכה, אחסנה, בכפוף למניעת מטרדים המפורט בסעיף ההוראות. ב. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי חניה ותפעול. ג. מרחבים מוגנים, מקלטים, תשתיות על ותת קרקעיות, גדרות, מתקנים לאצירת אשפה, אתרי מחזור להפרדת פסולת במקור ומתקני השנאה לחשמל. ד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א תנאי להיתר בניה - הכנת תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>א. כל עסק המבקש להיכנס למתחם התעשייה, לא יטיל סיכון על תאי השטח המשמשים רצפטורים ציבוריים בתחום התכנית. בייעוד זה לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל. ב. בשטח התכנית יוגדרו איזורים לאיסוף פסולת תעשייתית לסוגיה ושינועה לאתר מוסדר. ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובפסולת תעשייתית, שימנעו היווצרות מפגעי ריחות ותברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים. ד. מפלסי הרעש המותרים במתחם התעשייה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. ה. תתאפשר חלוקת תאי שטח בהתאם לגבול מגרש מזערי הקבוע בסעיף 5. ו. נדרש להטמין את מיכלי הגפ"מ בקרקע בהתאם להוראות כל דין.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">תעשייה קלה ומלאכה</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. מבנים ומתקנים לתעשייה קלה, מלאכה ומשרדים. ב. דרכים, שבילים להולכי רגל ולאופניים. ג. שטחי חניה, גידור ותשתיות ד. סככות צל ומצללות ה. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>א כל עסק המבקש להכנס למתחם זה, לא יטיל סיכון על תאי השטח המשמשים רצפטורים ציבוריים בתחום התכנית. בייעוד זה לא יותרו שימושים המטילים סיכון על רצפטורים ציבוריים</p>	<p align="center">א</p>

<p>4.6 תעשיה קלה ומלאכה</p> <p>כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל.</p>	<p>4.6</p>
<p>4.7 ספורט ונופש</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>מיועד להקמת מתקני נופש וספורט, אולמות ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, טריבונוט ויזיעים, חדרי כושר, מבני מלתחה, מזנון, דרכים, חניות, תשתיות על ותת קרקעיות, גינון ומתקנים ושירותים נלווים, שבילים להולכי רגל ולאופניים. קירוי ומצללות. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.</p>	<p>א</p>
<p>ב חשמל</p> <p>תתאפשר הקמת מתקני חשמל מאנרגיית השמש יוצבו על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>	<p>ב</p>
<p>4.8 מבני משק</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>א. הקמת מבנים וסככות כגון: מיון ואריזה, מרכז מזון, חדרי קירור, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מוסך, נגרייה, מסגרייה, סככות, אחסנה פתוחה וסגורה, מתקן קדם לטיפול במי שטיפה, משטח לוגיסטי, מבני עזר ומתקן העמסת מכולות, בתי מלאכה, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום הפעילות המשקית.</p> <p>ב. מתקני אצירה לפסולת חקלאית לצורך פינויים למיחזור או לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ג. הקמת משרדים המשרתים במישרין את הפעילות העסקית, מרחבים מוגנים, חדרי טרפו.</p> <p>ד. הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ה. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי חנייה ותפעול.</p> <p>ו. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א איכות הסביבה</p> <p>1. כל עסק המבקש להכנס למתחם זה, לא יטיל סיכון על תאי השטח המשמשים רצפטורים ציבוריים שבתחום שטח התכנית. בייעוד זה לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>2. יש לתת פתרון להפרדת פסולת במקור.</p> <p>3. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>4. חומרים מסוכנים: שימוש או איחסון של חומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, 1993, תקנות והחומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל תוספת לחוק, לרבות דרישות המשרד להגנת הסביבה, יעשה באישור היחידה הסביבתית רמת הנגב ובהתאם לחוק.</p>	<p>א</p>

4.8	מבני משק
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנים מעת לעת.</p>
4.9	תחנת תדלוק
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ב' כהגדרתה בתמ"א 4/18: הכוללות: עמדות תדלוק, משאבות, מיכלי דלק, סככות קירוי, מבנה תפעול, מערכת ניקוז, למניעת יציאת נגר מזוהם, עמדה למילוי אויר, וברז מים.</p> <p>בתחנה יסופקו שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים. תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</p> <p>יותר להקים מסעדה או בית קפה או מזנון, שירותים סניטריים, ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים ומחסן.</p> <p>תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות. תנאי להקמת תחנת תדלוק חדשה - ביטול תחנת התדלוק הקיימת. והריסתה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומתן אישורים.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. התחנה תוקם בהתאם לדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק חדשות ("מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה") המעודכנות. ינקטו כל האמצעים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מים ע"י דלקים.</p> <p>2. התחנה תכלול את האמצעים הבאים: הקמת משטח ניטור, מכלי דלק בעלי דופן כפולה ואמצעים לניטור דליפות, מערכת מישוב אדים, משטחים אטומים לחלחול דלקים שמנים ומים, אמצעים לטיפול בתשטיפים מאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום, שימוש במאצרות ושילוט. תפעול התחנה יכלול בדיקות תקופתיות של מערכות האיטום ומעקב שוטף אחרי חיוויי אמצעי הניטור.</p> <p>3. ניקוז השטח: משטחי הבטון המשמש לתדלוק רכבים כולל משאיות המיעודות למילוי המכלים תת קרקעיים ע"י המכליות, ינוקזו באמצעות תעלות איסוף מכוסות שכבה אטימה לשמנים ודלקים. תעלות סביב המשטח ינוקזו גרויטציונית ובשיפוע של 1% לשוחה אטימה בה יתרחש שיקוע של מוצקים מרחפים ומשם למפריד שמנים לפני החיבור למערכת הביוב האזורית.</p> <p>4. א. מי נגר: נגר עילי מגג התחנה ינוקז ויפונה למערכת הניקוז האזורית. ב. נגר עילי ממשטחי תפעול יפונה לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית או למערכת הביוב באישור ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ג. נגר עילי לא ינוקז בזרימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים אלא ישארות למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>5. שפכים: א. אין למהול את השפכים או להגדיל את צריכת המים על מנת להקטין את ריכוז המזהמים במים.</p>

4.9	תחנת תדלוק
	<p>ב. מפריד השמן שיותקן יעמוד בתקן EN858 או DIN1999 או שיהיה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. ניקוי מפריד השמן יתבצע אחת לשלושה חודשים לפחות או בהתאם להוראות היצרן.</p> <p>ד. מפריד השמן יהיה תקין בכל עת ויתוחזק עפ"י הוראות היצרן.</p> <p>ה. השפכים הסניטריים מאזור ההסעדה, חנויות ומשרדים ושפכי תחנת הדלק יופרדו ויטופלו הנפרד.</p> <p>ו. שפכים סניטריים יוזרמו למערכת הביוב.</p> <p>6. פסולת: צופת ממפריד / דלק מים הסילוק יתבצע אחת לחצי שנה עפ"י הצורך ובאחריות התחנה. הצופת תיאסף לכלי איסוף שיוחזר לספק מחזור או סילוק לאתר פסולת רעילה בהתאם לתקנות מניעת מפגעים (שמן משושמ) התשי"ג 1993.</p> <p>פסולת ביתית: תיאסף בכלי אצירה אשר תמוקם במסוך למשאבות. האשפה תיאסף ותועבר למקום מאושר על פי דין ע"י הרשות המקומית.</p> <p>7. חומרים מסוכנים: אחסון הדלקים יעשה בהתאם להנחיות בטיחות ועפ"י מפרט חברות הדלק, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה (ובהתאם לסעיפים לעי"ל)</p> <p>8. הנחיות נופיות: בכדי לצמצם את הפגיעה החזותית יש לדאוג לגינון עם צמחיה מקומית וליווי הפרוייקט ע"י אדריכל נוף.</p> <p>9. הידרולוגיה - מים עיליים: התחנה ממוקמת על קרקע לסית. יש לדאוג שתעלת הניקוז תבנה למניעת הצפות אך לא תוביל נגר עילי מתחומי התחנה. יש להקפיד כי לא תהיה זרימה של מים שמקורם מנגר עילי משטחי העבודה של התחנה אל מחוץ לגבולות התחנה.</p> <p>10. בהתאם לחוות הדעת הסביבתית הדרוגאולוגית לתחנת תדלוק דרגה ב':</p> <p>א. מי תהום - התחנה ממוקמת באזור המוגדר ע"י תמ"א 34 / ב / 4 כבעלת רגישות נמוכה, יחד עם זאת יש לנקוט בפעולות כפי שמצויינות בחוות הדעת בפרק 4 ובהתאם לתקנות הדלק ונוהל 09-05-01 מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מים עיליים - התחנה ממוקמת על גבי קרקע המגיבה מהר לארועי גשם וליצירת מי נגר עילי בנוסף, תכנון התחנה צריך לכלול התייחסות לתעלת הניקוז שעוברת בתחומי השטח. במסגרת התכנון יש לדאוג כי התעלה תמשיך לתפקד מצד אחד, כדי להמנע מהצפות ומצד שני שלא תוביל נגר עילי מתחומי התחנה, יש להקפיד כי לא תהיה זרימה של מים שמקורם מנגר עילי משטחי העבודה של התחנה אל מחוץ לגבולות התחנה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בנייה נמוכה, שימוש בצמחייה מקומית להסתרה, שימוש בחיפויים משתלבים.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>מתקני התחנה יבנו על משטח טיפול אטום המנוקזים בשיפוע של 1% לשוחה תת קרקעית. המשטח יבנה ע"י חומרים סינתטיים אטומים. השוחה תת קרקעית תמולא בחומר פורזיבי ותמוקם באזור חוות המיכלים. בשוחה זו יותקן פיזומטר לפי מפרט של המשרד להגנת הסביבה. מעל המשטח יונחו צינורות שתי וערב המחברים אל הפיזומטר באופן שיאפשר טיפול תת קרקעי במקרה של גלישה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



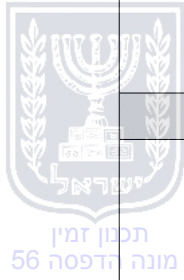
תכנון זמין
מונה הדפסה 56



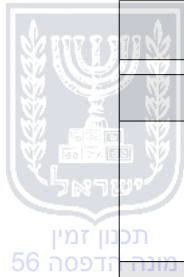
תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.10 מתקנים הנדסיים	
4.10.1	שימושים
	תא שטח 751 - בריכת מים לצרכי חירום. תא שטח 755 - תחנת שאיבה לביוב. תאי שטח 752-754 חדרי השנאה לחשמל
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים ומתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד מלגלישת חירום של מים החוג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
ב	חשמל סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה מרחקים מחדרי השנאה על פי תשריט
ג	שימור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור בתא שטח 751 קיים מבנה לשימור, ויחולו לגביו ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 6.8.
ד	תנאים למתן היתרי בניה בריכת מים לצרכי חירום, תא שטח 751 - 1. תנאי להיתר למתקן מי מערכת, יסומן ככל הנדרש את האמצעים לצמצום השפעת המתקן על סביבתו, לרבות שיקום נופי ופתרון לעודפי עפר, במידה ונדרש. 2. היתר למתקן שתיה טעון אישור משרד הבריאות.
4.11 קרקע חקלאית	
4.11.1	שימושים
	1. הקמת מבנים חקלאיים כגון בתי אריזה, מבנים לבעלי חיים, ברכות דגים, מחסנים וסככות חקלאיות. 2. גידולים חקלאיים כולל בתי צמיחה, בתי רשת, חממות ומשתלות. 3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון. 4. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות. 5. דרכים חקלאיות, תשתיות על ותת קרקעיות. 6. מי השטיפה של השטחים האטומים עליהם גדלים בעלי חיים יחוברו למערכת השפכים של המתחם. 7. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנים חקלאיים:

קרקע חקלאית	4.11
<p>1. סוג המבנים, חומרי הבינוי היקפם וגובהם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. המבנים החקלאיים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>3. המבנים החקלאיים לגידול בע"ח יתוכננו על פי הנחיות הרופא הוטרינר הממשלתי.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>במקרה של מפגעי ריח וזיהום אוויר שמקורם בלולים, יינקטו באמצעים טכנולוגיים שימנעו את מפגעי הריח וזיהום האוויר, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p>	ב
חניון	4.12
שימושים	4.12.1
<p>1. מיועד לחניית כלי רכב, לרבות כבישי גישה, מדרכות, משטחים מרוצפים שילוט, מתקני אשפה, מיחזור ואיסוף גזם משותפים, גינון וכיו"ב.</p> <p>2. תשתיות על ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכדומה.</p>	
הוראות	4.12.2
<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה בחניונים לא יפחת מתקן החניה המחייב לעת הוצאת היתרי בניה. הדרכים הפנימיות והחניונים בקיבוץ משמשים לתושבי הקיבוץ ואינם ברי הפקעה שטחי החניון יגוננו ויאפשרו חילחול למי נגר עילי.</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.13
שימושים	4.13.1
<p>מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק וריהוט רחוב, סככות ומתקני הצללה, חניות, מקלטים קיימים, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל ולאופניים, תחנות טרפו, מתקנים לאצירת אשפה ומתקני מיחזור וגזם.</p>	
הוראות	4.13.2
<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה המרחק מחדרי השנאה יהיה בשלב הכנת תכנית בינוי.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות משמש כציר ניקוז מקומי יש לוודא שציר הניקוז ישאר פתוח לזרימת מים ולתחזוקה בכל עת.</p>	ב
שטח פרטי פתוח	4.14
שימושים	4.14.1
א. גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש פעיל, מתקני הצללה.	



4.14	שטח פרטי פתוח
	<p>ב. מקלטים קיימים.</p> <p>ג. העברת תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ד. דרכים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים.</p> <p>ה. מתקנים לאצירת אשפה ומתקני מחזור וגזם.</p>
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. אסורה כל בניה</p> <p>2. הפיתוח יהיה רציף ככל הניתן עם המגרשים השכנים.</p> <p>3. השבילים יתוכננו בצורה רציפה לשבילים הקיימים וללב הקיבוץ.</p> <p>4. פיתוח השטח יבטיח, ככל האפשר, שימוש מצומצם בקירות תומכים.</p>
ב	שימור
	<p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>בתאי שטח 771, 772 קיים מכלול שימור נופי, ויחולו בו בנוסף ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 6.8.</p>
4.15	שטחים פתוחים
4.15.1	שימושים
	<p>1. תשתיות על ותת קרקעיות ומרכיבי בטחון בלבד.</p> <p>2. תותר התקנת מתקנים לצרכי בטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p> <p>3. זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.15.2	הוראות
א	קווי תשתית
	<p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בתאי השטח בהם עובר מסדרון קווי דלק יחולו הוראות סעיף 6.20.</p>
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	<p>מיועד לסלילת דרכים מדרכות ושבילי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכדומה. תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינון ומתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם.</p>
4.16.2	הוראות
א	סביבה נוף
	<p>בתחום הדרכים תאסר כל בניה.</p> <p>לצד הדרכים יותר לגן את השטחים ולנטוע עצים,</p>
4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
	<p>מיועד לסלילת דרכים מדרכות ושבילי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינון ומתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם.</p>



4.17	דרך מוצעת
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עד למימוש שלב 02 (בהרחבה המזרחית), ניתן לבצע שביל להולכי רגל במקום הדרך ההיקפית מסלול 1 הגובלת בהרחבה.
ב	סביבה ונוף בתחום הדרכים תאסר כל בניה. לצד הדרכים יותר לגן את השטחים ולנטוע עצים,



4.18	שביל
4.18.1	שימושים
	יותר השימושים הבאים: א. שבילי אופניים והולכי רגל מעבר לקלנועיות, רכב חירום והצלה ותחזוקה. ב. תשתיות על ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, תקשורת, חשמל, ניקוז ועוד. ג. ריהוט רחוב ד. מתקני אצירת אשפה ה. תאסר כל בניה בתחום השביל.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. רוחבם הסלול של שבילי הגישה למגורים לא יעלה על 2.50 מטר. 2. בתכנון השבילים יש להתייחס לחתך המחייב כמאפיין לתנועה הפנימית ולמתחמי המגורים. 3. תוואי השביל יסלל בצורה לא רגולרית, ככל האפשר, תוך התייחסות והמשכיות לשבילים בחלק הותיק של הקיבוץ. 4. הפיתוח הנופי ייעשה תוך שמירה על רציפות ויזואלית בין שטחי הגינון הציבוריים לשטחי הגינון במגרשי המגורים הסמוכים. 5. ייאסר גידור השביל. 6. פיתוח השביל יבטיח, ככל האפשר, שימוש מצומצם בקירות תומכים.
ב	הנחיות מיוחדות ישמש לניקוז ולתיעול נגר עילי.



4.19	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.19.1	שימושים
	1. מיועד להקמת אכסון מלונאי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני רכסזון של משרד התיירות, אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. מספר יחידות אכסון מקסימלי 150. 2. האכסון המלונאי יכלול חדר או אולם קבלה, אולמות כנסים ואירועים, חדר אוכל, שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון המבוקש, מועדוני בריאות, חדרי פעילות וכדומה. 3. האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול שירותי תיירות. 4. חניות יוקצו בהתאם לתקן, בתחום תאי השטח בייעוד לתיירות. 5. שבילים להולכי רגל ולאופניים, תשתיות תת קרקעיות, מרחבים מוגנים, מתקנים לאצירת אשפה, גינון, דרכי גישה, משחקי ספורט, מצללות, מגרשי ספורט. 6. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.



4.19	מלונאות (אכסון מלונאי)
	7. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
4.19.2	הוראות
א	חשמל מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוצבו על גגות המבנים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.
ב	תכנית בינוי תוכן תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי 0.00 לכל המבנים, תוך התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקנים באישור משרד התיירות ותוך התאמה לאופי הקיבוצי כגון התחברות לשבילים קיימים, גובה המבנים, מקבצי חניה ופיתוח נופי.
4.20	רצועת תשתיות
4.20.1	שימושים קווי דלק גולמי-נפט (ק.צ.א.א): על רצועת הנפט "16 עם תחום מגבלות של 5 מ' מכל צד ועל רצועת קו הנפט "42 עם תחום מגבלות של 30 מ' מכל צד (מסומנים בתשריט כקו דלק "16 וקו דלק "42). ראה סעיף 6.20.
4.20.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



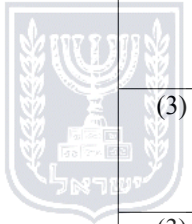
תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)		2	8.5	6.1	(2) 100	50	5500				(1) 5500		- 730 732	מגורים	מגורים
(3)	(3)		2	(7) 7	1.8	(6) 194	50	200			(5) 40	(4) 160	350	- 601 608	מגורים א'	מגורים א'
(12)	(11)	1	2	(7) 7	2	(10) 161	40	240	(9)		(8) 40	180	490	- 201 225	מגורים א'	מגורים א'
(11)	(11)	1	2	(16) 7	2	(15) 145	40	36250	) 5800 (14		) 4350 (13	) 26100 (13	490	200	מגורים א'	מגורים א'
(11)	(11)	1	2	10			40	5500	(14)		(18) 500	) 5000 (17	250	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים א'
(3)	(3)		2	10			60	45%		%	10%	35%	250	- 670 675	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(3)	(3)		2	10			60	(19) 15		%	5%	10%	250	- 670 675	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(3)	(3)		2	10			60	(20) 60			10%	50%	250	- 670 675	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(3)	(3)		2	10			60	1100			100	) 1000 (21	250	- 670 675	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(3)	(3)		2	10			60	80%			10%	70%	250	- 650 651		מבנים ומוסדות ציבור



צידי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
(3)	(3)		2	10		60		80%				10%	70%	500	741,740	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(3)	(3)		2	12		60		60%				10%	50%	500	- 690 692	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(3)	(3)		2	12		60		80%				10%	70%	1000	620	תעשייה	תעשייה
(3)	(3)		2	12		60		80%				10%	70%	350	- 640 641	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)		2	12 (22)		60		80%				10%	70%	350	720		מבני משק
(25)	(25)			5.5 (24)				515					(23) 515	1000	760	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
(3)	(3)			8 (22)		70		70%				10%	(26) 60	1000	- 900 901	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(3)	(3)	1	1	5		10		10%		%			(28) 10	(27)	- 500 529	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	1	1	6		80		400					(29) 400	250	- 751 755	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	732 - 730	מגורים	מגורים		
(3)	608 - 601	מגורים א'	מגורים א'		
(3)	225 - 201	מגורים א'	מגורים א'		
(3)	200	מגורים א'	מגורים א'		
(3)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים א'		
(3)	675 - 670	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(3)	675 - 670	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(3)	675 - 670	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(3)	675 - 670	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים		
(3)	651 - 650		מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	741, 740	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)		
(3)	692 - 690	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(3)	620	תעשייה	תעשייה		
(3)	641 - 640	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		
(3)	720		מבני משק		
(25)	760	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק		
(3)	901 - 900	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(3)	529 - 500	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
(3)	755 - 751	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל יחיד מקסימלית 55 מ"ר.
- (2) סה"כ יחיד בתאי שטח אלה.
- (3) בהתאם לתשריט.
- (4) שטח עיקרי ליחד' בודדת.
- (5) שטח שירות ליחד' בודדת.
- (6) לכל תאי השטח.
- (7) מבנה עם גג רעפים - 8.5 מטר.

(8) שטחי השירות יתכנו מעל ומתחת מפלס הבניה..

(9) א. ניתן לנייד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(10) ראה פירוט יחיד בכל אחד מתאי השטח 225-201 בנספח השלבויות (מחייב) המהווה חלק ממסמכי התכנית..

(11) 1. בהתאם לתשריט 2. ניתן לבנות בקו בנין 0 בתאי שטח צמודים.

(12) 1. בהתאם לתשריט 2. ניתן לבנות בקו בנין 0 בתאי שטח צמודים.

(13) עבור 145 יחד'.

(14) א. ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(15) סה"כ יחיד לתא השטח.

ניתן לנייד מספר יחידות דיור ממתחם למתחם, ובלבד שסך כל יחידות הדיור בתכנית לא ישתנה..

(16) מבנה עם גג שטוח - 8.5 מטר.

(17) א. למבני ציבור ב. לסככות צלג. לת. טרפוד. למתקני ספורט.

(18) למבני ציבור.

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד שטחים בין השימושים באותו תא שטח. סה"כ שטחי המשרדים לא יעלו על כ- 3500 מ"ר..

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד שטחים בין השימושים באותו תא שטח..

(21) סה"כ היקפי המסחר בתחום התכנית לא יעלו על 1000 מ"ר.

(22) בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

(23) 130 מ"ר - למבנה התחנה. לגג התחנה - 370 מ"ר. לשירותים סניטריים - 15 מ"ר..

(24) עבור גג התחנה.

(25) על פי תשריט.

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מבנים חקלאיים, סככות צל..

(27) לפי תשריט.

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 5% לתאי שטח שגודלם מחת ל- 2 דונם עבור מקלטים. ניתן לנייד זכויות ממעל השטח אל מתחת לפני השטח..

(29) ניתן לנייד שטחים ממעל לקרקע אל מתחת לפני הקרקע אך לא יותר מ- 50 מ"ר לחדר טרפו במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:

- א. היתרי בנייה יותנו בקיומה של תכנית ביוב מאושרת באישור מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי הביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הסדרי תנועה על ידי רשות התמרון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 900 יהיה הכנת תכנית שיקום למט"ש לרבות לוחות הזמנים לביצוע השיקום באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ד. בקשה להקמת מבנים חקלאיים תכלול פירוט הדרכים לסילוק הפסולת החקלאית תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת פסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע, הפצת ריח לסביבה הקרובה וכו'.
- ה. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי היחידה הסביבתית והתייעצות עם הוטרינר המחוזי ומ. החקלאות ופיתוח הכפר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח במתחמים 03-04, תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים ודרכי הטיפול בהם בתיאום על פי הנחיות רט"ג (שימור, העתקה, היתר פגיעה).
- ז. פיתוח השטח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכוון היישוב, התקנת גידור היקפי משולב בסביבה.
- ח. היתר בניה למבנים חקלאיים מותנה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ט. מקורות - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים קווי מקורות יהיה העתקת הקווים בתיאום עם חברת מקורות.
- י. יש לקבל התייחסות מהנדס הביטוח להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות ת.י. 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לחתכי קרקע רכים מ"סלע B" וחשד להגברה שתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א (כהגדרתם בת.י. 413) ומבנים רגישים, ההתייחסות תכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר.
- תנאי לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413.
- יא. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח או לחלק ממנו יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית באישור הועדה המקומית. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:500. התכנית תציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים דרכי גישה וחניה, פיתוח השטח גינון ונטיעות, תשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה, ניקוז, נגר עילי, מפלסי קרקע וכו', הכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- יב. תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הפיתוח והבניה ופינויים לאתר מוסדר כדן.
2. תנאים להוצאת היתרי בניה למגורים:
- א. מתן היתר בניה בתחום התכנית יותנה בחיבור מערכת השפכים למט"ש האזורי ושדרו תחנת השאיבה בהתאם לנספח הביוב.
- ב. הגשת תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי 0.00 לכל המבנים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 210-211 (מתחם מגורים 02) הינו הקמת גדר חיץ אקוסטי בגבול חצר המפעל הקיים בצלע הדרומית של תא שטח 620.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למתחם 03 הינו ביטול המט"ש הקיים ושיקומו.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- ה תנאי למתן היתר בניה בהרחבות מס' 02 ו-03 הינו ביצוע סקר ריח בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו וכן נקיטת אמצעים טכנולוגיים לצמצום מפגעי הריח והאבק שמקורם בלולים, ככל שידרש בהתאם לממצאי הסקר בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים יהיה הקמת מקלטי אב"כ בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
 - ז. שדרוג ת. השאיבה לביוב בהתאם לנספח הביוב.
 - ח. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
 - ט. תנאי למתן היתר בניה בהרחבה הדרומית מתחם 04 יהיה אישור תכנית מפורטת, בהתאם לעקרונות הבינוי והתנועה המפורטים בסעיף 4.2.2.. ולזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.
 - י. תנאי למתן היתר בניה במתחם 04 (המתחם הדרומי) הינו תיאום עם מערכת הבטחון.
3. תנאים להוצאת היתרי בניה למבני ציבור :
 - א. הגשת תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי 0.00 לכל המבנים.
 - ב. היתרי בניה להקמת מבני ציבור יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות.
 - ג. היתר בניה להקמת בית אבות סיעודי יהיה באישור מ. הבריאות.
4. תנאים להוצאת היתרי בניה לאכסון מלונאי :
 - א. אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון
 5. תנאים למתן היתר בניה לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה : אישור היחידה הסביבתית רמת הנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

6. תנאים להוצאת היתר בניה לת. תדלוק :
 - א. הגשת תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית (התכנית תכלול מיקומי מבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, הסדרי תנועה וחניה, פתרונות אשפה וניקוז, קביעת מפלסים וכו') תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לצמצום ההשפעה הנופית של מתחם התחנה ומתקניה על הנוף.
 - ב. המצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס רשום המאשרת כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת ת. תדלוק ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים תברואתיים כאמור.
7. תנאי להיתר בניה לגדר בטחון היקפית ותאורת בטחון וכן עבודות הפיתוח של מתחם 04 יהיה בתיאום ובהתייעצות עם רט"ג.
8. תנאי להקמת חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד לגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.3

סביבה ונוף

1. מניעת ריחות : תותקן מערכת לניטרול ריחות בתחנת השאיבה לביוב, ככל שידרש, בתיאום עם היחידה הסביבתית רמת נגב.
2. זיהום אוויר : מפעלים חדשים ידרשו להכין נספח איכות אויר לעמידה בתקני פליטה עדכניים לאישור מוקדם של היחידה הסביבתית רמת נגב.

6.3

סביבה ונוף

3. פיתוח נופי: יעשה שימוש בצומח ארץ ישראלי כחלק מפעילות הפיתוח והגינון של השטח. אין להשתמש במינים פולשים.
- יאסר שימוש בצומח המוגדר כפולש זר ומתפרץ וטיפול במינים פולשים הכל לפי מסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה ובתאום הרט"ג.
4. תנאי למתן היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, התואם את נספח הניקוז והפרשה הטכנית.
5. שפכים:
- א. תשתיות הביוב יופרדו לחלוטין מתשתיות הניקוז.
- ב. מערכת השפכים תחובר למט"ש האזורי ותתוכנן כך שלא יוזרמו אל מערכות הביוב שפכים באופן, בכמות ובאיכות אשר עלולים לגרום לנזק למערכת זו.
- ג. טיפול בשפכי תעשייה יתבצע בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
6. פסולת בניין ועודפי עפר:
- א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית במצבם הטיבעי או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
- ב. פסולת בניין שלא ימצאו לה שימוש, תפונה לאתר סילוק פסולת אזורי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואיגרות) תש"ל 1970.
7. גינון חסכוני במים:
- א. יעשה שימוש באמצעים טכניים ובסוג צמחייה לחסכון במים בגינון ציבורי כגון:
- חיפוי קרקע, נגר עילי, צמחיה חסכונית במים ושימוש חוזר במים אפורים בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ב. יש לשמור באזור השוליים של התכנית על שטחים שאינם מופרים כדי להמנע מגינון מרובה.
8. אשפה ומחזור:
- א. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
9. תכנית כוללת לפסולת ומחזור שתאושר ע"י היחידה הסביבתית רמת נגב תבטיח מקום לפחי אשפה בשטחי המגרש ותכלול את סימונם בבקשה להיתר בניה בשטחי המגורים הפסולת נאספת במרוכז.
10. עם אישורה של התכנית תוגש תכנית שיקום עם לוח זמנים לביצוע שיקום נופי של המט"ש הישן.

6.4

עתיקות

1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
3. על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות על הקיבוץ להפסיק את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. תחנות השנאה ימוקמו ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.

ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת חשמל.

ד. לפני תחילת ביצוע חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החמל 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.

ה. איסור בנייה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.

1. לא יינתן היתר לבניה ו/ או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.

תשתית: א. קו חשמל מתח נמוך = תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 6 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

שנאי על עמוד - 5 מ' לשנאי אחד מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

6 מ' לשני שנאים מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו 20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת חשמל - מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון / על קיימים עם שדות גדולים מ-

300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון תת - קרקעיים - 20 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל. - מציר הקו.

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

יא. חדרי מיתוג / תט"ז = 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

יב. תחנת השנאה - 5-6 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.



חשמל	6.5
<p>2. 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 המרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א-ב שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כרייה או בנייה במרחק הקטן מ- 10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי חשמל במסדרון התשתית ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>3. על אף האמור בסעיפים ה 1 - ה 2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים את המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. הספקת המים תהיה מרשת המים הקיימת ביישוב.</p> <p>2. יותקן מד זרימה למדידת כלל שפכי הישוב תוך שנה ממועד אישור התכנית</p> <p>3. מערכות מי הגשמים המנקזות את מי הגגות והמרפסות ינותבו למערכות תיעול נפרדות. כל מערכת כזו תסתיים בארובת חידור בשטח תאי השטח.</p> <p>4. בשלב היתרי הבניה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>5. בריכת מים לצרכי חירום, תא שטח 751 -</p> <p>א. היתר בניה לבריכה / מאגר למי שתיה ולמתקניה יינתן על פי תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת כאמור תקבע את תחומי השטח הנדרש לבריכה וניתן יהיה להתיר בה את התכליות הבאות:</p> <p>1. 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, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על בריאות ועל סביבה.</p> <p>2. דרכי גישה ושירות ככל שידרשו.</p> <p>3. התכנית תקבע את שטח המבנה, גובהו ותורתו.</p> <p>ג. תחום השטח הנדרש לבריכה (השטח המגודר) הכלול בבקשה להיתר, ייקבע בסעיף 9.3.1 בהוראות תמ"א 35 / ב / 5:</p> <p>1. תנאי להיתר למתקן מי מערכת, יסומן ככל הנדרש את האמצעים לצמצום השפעת המתקן על סביבתו, לרבות שיקום נופי ופתרון לעודפי עפר, במידה ונדרש.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית להתיר הקמת מתקני מים וקווי מים, לאחר קיום ההליכים הבאים:</p> <p>א. פרסום בעיתון, על חשבון מבקש ההיתר, הודעה המפרטת אתמהות הבקשה להיתר ואת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>המועד והמקום להגשת ההתנגדויות. ב. הודעה המפרטת את מהות הבקשה להיתר הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, במשך התקופה להגשת ההתנגדויות. ג. שליחת הודעה, על חשבון מבקש ההיתר, לכל מי שלדעת הועדה המקומית עלול להיפגע כתוצאה מהקמת קו המים או מתקן המים והשימוש בהם, המפרטת את מהות הבקשה ואת המועד והמקום להגשת ההתנגדויות. ד. שליחת בקשה להיתר למתקני מים על חשבון מבקש ההיתר תפרט מהות הבקשה, לבעלים ולמחזיקים בקרקע הגובלת. בקשה להיתר לרצועת עבודה פטורה מנוהל זה. ה. הגופים המנויים בסעיף 100 לחוק יהיו רשאים להגישהתנגדות להיתר. ו. תינתן האפשרות להגשת התנגדויות תוך 30 ימים מפרסום ההודעה בעיתונות וממסירת ההודעות. ז. על אף האמור לא יידרש יידוע הציבור כמפורט בסעיף זה, אם מוסד התכנון סבור כי הקמת מתקני מים באזורי תעשייה לסוגיה, מלאכה, תעסוקה, מתקנים הנדסיים ומתקני מים (תואמת את השימושים הקיימים והמאושרים באזורים אלה. ח. עודפי עפר</p>	<p>תכנית או היתר לקווי מים ולמתקני מים ילוו באומדנים על היקפי החפירהו המילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפי עפר או בחוסרים.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים הרגילים, ימוקם במלואו בתחום המגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>	<p>קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים הרגילים, ימוקם במלואו בתחום המגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים על פיהם וכן על פי תקן ישראלי ת"י 1918. לכל מבני/ מוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וחניות וכל מבנה שנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו על ידי יועץ נגישות.</p>	<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים על פיהם וכן על פי תקן ישראלי ת"י 1918. לכל מבני/ מוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וחניות וכל מבנה שנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו על ידי יועץ נגישות.</p>
<p>6.9</p>	<p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>
<p>להלן רשימת המבנים לשימור: 1. מבנה צריף ראשונים - דרגת שימור א 2. מבנה משרד חינוך (לשעבר חדרי חולים) - דרגת שימור ב. 3. מבנה אסם התבואות - דרגת שימור ב. 4. מבנה מגדל המים - דרגת שימור א. 5. מכלול נופי - שדרת הדקלים בכביש בכניסה לקיבוץ משני עבריו. 6. אולם תרבות דרגת שימור ב 7. מבנה החשמליה דרגת שימור ב ב. הגדרות מבנה לשימור בדרגה א'- מבנה בעל ערך מיוחד לשימור, המדרג בדרגה א' ברשימת השימור</p>	<p>להלן רשימת המבנים לשימור: 1. מבנה צריף ראשונים - דרגת שימור א 2. מבנה משרד חינוך (לשעבר חדרי חולים) - דרגת שימור ב. 3. מבנה אסם התבואות - דרגת שימור ב. 4. מבנה מגדל המים - דרגת שימור א. 5. מכלול נופי - שדרת הדקלים בכביש בכניסה לקיבוץ משני עבריו. 6. אולם תרבות דרגת שימור ב 7. מבנה החשמליה דרגת שימור ב ב. הגדרות מבנה לשימור בדרגה א'- מבנה בעל ערך מיוחד לשימור, המדרג בדרגה א' ברשימת השימור</p>

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

בתוכנית זו.

מבנה לשימור בדרגה ב' - מבנה בעל ערך לשימור, המדורג בדרגה ב' ברשימת השימור בתוכנית זו.

מתחם לשימור - מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות, הכולל מבני ציבור. יסומן כמתחם בו חלות הוראות מיוחדות לשימור. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את חזיתות המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף. מכלול נופי לשימור- מכלול בעל איכויות נופיות מיוחדות בתוך ישוב או אזור כפרי. תיק תיעוד - תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח והסמכה בשימור. ג. הוראות

על המבנים המסומנים בתשריט תכנית זו כמבנים לשימור והנכללים בנספח השימור, יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.

2. לא תותר הריסה גורפת של אלמנטים בתוך מעטפת המבנה לשימור, אין לפגוע במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל קונסטרוקציה נושאת.

3. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.

4. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות).

5. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.

6. יש לשמור על מאפייני ופרטי מבנה לשימור, כגון חזיתות, פתחים, חומרי גמר מקוריים, פרטי בניין, נגרות ומסגרות.

7. לא יותרו תוספות למבנה לשימור בדרגה א', מלבד שיפוץ, תחזוקת הקיים בחומרי גמר מתאימים והתאמה לתקנים.

8. יותרו תוספות למבנים לשימור בדרגה ב', בכפוף למצאים בתיק התיעוד, באגף נפרד.

9. כל בקשה להיתר לכל עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד מלא של המבנה.

10. תיק תיעוד ייערך ע"י אדריכל בעל ניסיון המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית / רשות הרישוי.

11. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.

12. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.

13. במתחם לשימור/ מכלול נופי לשימור הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה בכל צדדיו בתחום המגרש, וכן תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים /דרכים

ד. תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום המבנים לשימור יהיה:

1. הכנת תיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור מונה תכנון זמין הדפסה 56 במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.

2. עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 בליווי אדריכל בעל ניסיון המתמחה בשימור ובתיאום למסקנות תיק התיעוד. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק זה ויוסיפו עליהם הוראות לפי הענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.9

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

3.הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה בכל צדדיו בתחום המגרש, וכן תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים /דרכים

4.למערכות התשתית יינתן פיתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים או במקום נצפה מהקרקע מעל לגג המבנה.

ה. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור/ מתחם לשימור נופי יהיה :

הכנת תיק תיעוד מפורט לתיעוד הנכס והמתחם עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.

תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/ הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בין היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו. המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים חזיתות וכל מידע אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.10

ניהול מי נגר

1.מיתון נגר על קרקעי בתחום שכונות ההרחבה :

א. השחיית הנגר העל קרקעי - ניצולם של שטחים פתוחים כך שיהיו בעלי יכולת להחזיק מים.

ב. חידור מים לתת הקרקע .

2. בתחום המערכות הציבוריות, חניות ומדרכות משולבות יבוצעו כך שהאבנים המשתלבות לא תהיינה צמודות אחת לשניה אלא יכללו מרווחים. מטרתו של המרווח היא בעצירת הזרימה המהירה של המים אל המוצאים.

3. איי תנועה ומדרכות יפותחו כמשטחי קרקע מהם לא ניגרים מים אל מערכות הכבישים.

4. גינונים בתחום המדרכה, דוגמת ערוגת עצים יפותחו ללא בליטה על מנת לאפשר למי נגר לזרום אל הערוגה.

5. בכל מקום שהקרקע מחלחלת יוחדרו מי נגר עילי שאינם בעלי פוטמנציאל לזיהום מי תהום.

6. בקרקע בילתי מחלחלת יש לפעול על פי פרק הדין בניקוז תת קרקעי, המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עיילי , משרד הבינוי והשיכון 2004.

7. מערכת הניקוז תתבסס על שילוב של ניקוז פתוח וניקוז סגור בצמתי הכבישים.

8. כבישים יפותחו במפלס גבוה מפני הקרקע הקיימת וניקוז את עצמם באמצעות נולכת מים לאורך אבני השפה. חובה השלמת אבן שפה בצד אחד של הכביש.

9. השטחים הפתוחים שבין הבתים, השבילים והמעברים יתנקזו על פי המצב הקיים עדב לתעלות ניקוז רדודות שילוו את הכבישים המתוכננים. לתעלות אלו ינוקזו גם המגרשים.

10. באזור המגורים הדרומי מצויים מספר ערוצי ניקוז. תכנית הפיתוח תסדיר ותבטיח רצועת ניקוז בתחלום הבנוי, אשר תפותח כחלק ממערך שטחי השצ"פים.

11. במטרה לצמצם את "טביעת השטח" של ערוץ ניקוז זה, יתוכנן "לימן" חלק המשרחי מחוץ לגבול התכנית. אגן זה יהווה גורם מרסן לספיקות המים החודרות מבחוץ אל השטח הבנוי.

12. ישמרו עקרונות לשימור וניהול מי נגר עילי על קרקעי תוך שאיפה ליישם אמצעים רבים ככל האפשר של חילחול, מיתון וקציר מי גשם ותפיסת הנגר שמקורו במגרשים הפרטיים.

13. ביחס לשימושי הקרקע המוצעים בתכנית (ייעודי תעשייה, תעשייה ומלאכה , מבני משק ומגורים) תשמצר הפרה מלאה בין מערכות הביוב ומערכת הניקוז כך שעבור כל מערכת נושא היתר יוגש נספח סניטארי המציג באופן ברורה הפרדה בין מערכות מי ניקוז ומערכות מי ביוב. לא יוזרמו שפכים או כל תשטיף אחר למערכת הניקוז. לא יוזרמו מי גשם למערכות הביוב. עבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

<p>ניהול מי נגר</p> <p>מבני משק - יאספו תשטיפים לבור איסוף . פינויים יהיה למערכות הביוב .</p>	<p>6.10</p>
<p>סקר סייסמי</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן ישראל 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לחתכי קרקע רכים מ"סלע" (B) וחשד להגברת שתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א (בהגדרתם בתקן 413) ומבנים רגישים, ההתייחסות תכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר.</p>	<p>6.11</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב.אין לאחסן בצמוד לעצים לשימור כלי עבודה או מיכלי סולר. ג.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו. ד.כל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ה.כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ו.במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ז.ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 4 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ. <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <ol style="list-style-type: none"> א.עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. ב.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש. ג.יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. 	<p>6.12</p>



6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. עצים המיועדים לכריתה / העתקה, יש לקבל היתר מפקיד היערות.</p> <p>ב. יש לקבל חוות דעת אגרונום שיקבע את ערכם החלופי של העצים המיועדים לכריתה, בטרם קבלת רישיון לכריתה. יש לשלב את הערך החלופי של העצים לכריתה או להציג תכנית אדריכלית גננית שתכסה את הערך החלופי, ולהציג התחייבות למימוש התכנית.</p> <p>ג. עת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ד. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי סכום ערך חלופי שיקבע על ידי פקיד היערות, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך".</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה, הזמנת היערן על מנת שיפקח על הכריתה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר כריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>6. אישור כריתה / העתקה יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת בקשה להיתר בניה כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה / העתקה זו.</p>
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור קליטת פסולת בנייה ועודפי עפר באתר מורשה ומאושר ובהיקפים התואמים את הכמות שהוערכה.</p> <p>2. תנאי להיתר איכלוס בשטחים בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p> <p>3. תנאי להפעלת תחנת התידלוק בתא שטח 760 יהיה ביטול והריסת תחנת התידלוק הקיימת בתא שטח 720 בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור המשרד להגנת הסביבה בנוגע להשלמת התהליך.</p>
6.14	מבנים קיימים
	<p>מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.</p>
6.15	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום תאי השטח ועל פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. החניות עבור מגרשי המגורים יהיו במקבצי החניה המסומנים בתשריט.</p>
6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>

<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 הוראות פיתוח</p> <p>היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבות המוצעות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 חלוקה לתאי שטח</p> <p>1. תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. 2. קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות כמסומן ברוזטות בתשריט. 3. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע בטבלת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 בטחון ובטיחות</p> <p>מרכיבי בטחון:</p> <p>1. מרכיבי ביטחון יכללו גידור שער, תאורת ביטחון היקפית, דרך ביטחון היקפית וכל מתקן אחר הנדרש על ידי מערכת הביטחון, לפי הצורך. 2. מרכיבי הביטחון לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו עפ"י מפרט פיקוד העורף ובתיאום עם ראש מדור מרכיבי ביטחון בישובים דרום בפיקוד העורף. 3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. 4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 5. תאורת הבטחון תופנה אל תוך הקיבוץ למניעת זיהום אור. 6. מרכיבי הבטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונה החדשה. 7. במעטפת הקיבוץ תשמר רצועה מאזור המיועד לבינוי לצורך הקמת מרכיבי בטחון, כל שינוי ברוחב הרצועה במידה ויידרש, יותנה בקבלת אישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 קווי תשתית</p> <p>קווי דלק גולמי-נפט (ק.צ.א.א):</p> <p>בגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי בו קיים קו הנפט "16 עם תחום מגבלותו וקו הנפט "42 עם תחום מגבלותו (מסומנים בתשריט כקו דלק "16 וקו דלק "42) יחולו המגבלות שלהלן:</p> <p>א. לא תותרנה עבודות מכל סוג, עיליות ותת קרקעיות לרבות בניה, חפירה, סלילת משטחי אספלט או משטחי יציקת בטון, הנחת תשתיות, הקמת מבנים, מתקנים, מחסנים גדרות ומחסומים מכל סוג. ב. לא תותרנה סלילה או הרחבה של דרכים מכל סוג, חניות או מפרצי חניה. ג. חציית מסדרון תשתיות תת קרקעיות ובו רצועת קו הנפט ע"י דרך תעשה בתיאום מראש ובאישור בכתב של חברת ק.צ.א.א. הדרך תיסלל ככל הניתן בניצב לרצועה על פי התקנים והדרישות של חברת ק.צ.א.א. ד. במסדרון תשתיות תת קרקעיות ובהם רצועת קווי הדלק, לא תותר נטיעת עצים וצמחייה</p>	<p>6.20</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.20	קווי תשתית
	<p>מעמיקת שורש. ה. כל פעילות בתחום מסדרון התשתיות התת קרקעיות מחויב בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של ק.צ.א.א בשטח. ו. קווי הדלק מוגנים במערכת הגנה קטודית שעוברת בסמוך לקוי הדלק. והיה וידרש כחלק מתהליך הבינוי או העבודות להסיטם/ להעתיקם אזי העתקת מערכות הגנה קטודית א החלפת כל צמד שייפגע יהיה בתאום מול קצא"א.</p>
6.21	זיקת הנאה
	זיקות ההנאה כמסומן בתשריט, תעוגן ותרשם בפנקס רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי שטח 220-225	השלמת תשתיות, כבישים ושצ"פים.
2	פיתוח תאי שטח 210-219.	א. השלמת תשתיות, כבישים ושצ"פים. ב. השלמת מתן היתרי בניה ל-60% מהמתחם בשלב 1.
3	פיתוח תאי שטח 201-209	א. השלמת תשתיות, כבישים ושצ"פים. ב. השלמת מתן היתרי בניה ל-60% מהמתחם בשלב 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56