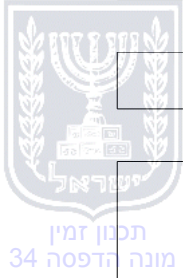


הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0635524

תוספת זכויות בניה פארק תעשיות עומר- שלבים א' ו- ב'



מחוז
מרחב תכנון מקומי עומר
סוג תכנית
דרום
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- התכנית המוגשת משנה את שלבים א' ב' של תכניות פארק עומר :-
- * הוספת שימושי משרדים, מלונות, ס.פ.א ושרותים רפואיים לחלק מתאי השטח.
 - * הוספת חזית מסחרית בתאי השטח הסמוכים לאגם הנופש (שאושר בתכנית מס' 120/03/14).
 - * עדכוני תנועה.
 - * הגדלת שטח אכסון מלונאי (ע"ח שטח ספורט ונופש) והוספת שימושי ספורט, נופש ומלונאות בשטח המוגדל.
 - * הגדלת שטחי תעסוקה.
 - * תוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה פארק תעשיות עומר- שלבים א' ו- ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 614-0635524

שטח התכנית 2,150.236 דונם

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עומר
קואורדינאטה X	184940
קואורדינאטה Y	575569

1.5.2 תיאור מקום

פארק תעסוקה עתירת ידע, עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

פארק תעסוקה עתירת ידע, עומר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38581	חדש רשום	חלק	6-17, 19-42, 44-46, 51-56, 61-62, 65, 68, 72-73, 75-76, 78	4-5, 43, 48, 57-59, 63-64, 66-67, 69-71, 74, 77, 79-80
38582	חדש רשום	חלק		14-15, 18, 20
50000	לא מוסדר	חלק		999
50001	לא מוסדר	חלק		999
38557	מוסדר	חלק		6
100216/1	מוסדר	חלק		3-4, 7
100216/3	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

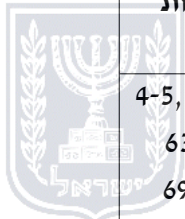
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר שבע, בני שמעון



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
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
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 /14 /23
14/03/1994	2763	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /בת/ 20 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /בת/ 20
07/05/1998		4642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /מק/ 1008 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /מק/ 1008
07/03/2013	3272	6560	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /03 /120 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /03 /120
12/06/1997		4531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /מק/ 1006 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /מק/ 1006
15/03/1996	2313	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /בת/ 61 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /בת/ 61

הערה לטבלה:

100/ני/14

1046/מק/14



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4		אבינעם לוי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבינעם לוי		1	1: 3500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	15: 13 12/07/2019	אבינעם לוי	12/07/2019	5		רקע	טבלת שטחים
לא	בדיקת התכנות תחבורתית ראשונית	15: 52 26/06/2019	מוטי פריד	10/03/2019	14		רקע	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	13: 45 13/08/2019	אבינעם לוי	13/08/2019	1	1: 3500	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

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 מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

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 ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezme-d.com
מהנדס ומודד מוסמך	יועץ תחבורה	מוטי פריד	612	תה"ן תכנון הנדסי (1985) בע"מ	להבים	צבעוני	13	08-6513636	08-6519656	motti@tahan.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

תוספת שימושים וזכויות בניה בפארק התעסוקה בעומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינויים ביעודי קרקע.

2.2.2 הוספת שימושים נוספים ביעודי תעשייה ומשרדים.

2.2.2 קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.

2.2.3 הוספת קומות וזכויות בניה ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

2.2.4 קביעת הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים.

2.2.5 קביעת הוראות בדבר בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.2.7 שינויים במיקום חזית מסחרית ביעוד תעשייה עתירת ידע והוספת חזית מסחרית.

2.2.8 שינויים בהסדרי תנועה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	403
משרדים	70, 55 - 50
תעשייה	41 - 35, 33 - 18, 16, 14, 13, 11, 3, 1
תעשייה עתירת ידע	156 - 101
מתקנים הנדסיים	166 - 164
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מלונאות (אכסון מלונאי)	503
שטח ציבורי פתוח	310, 306 - 302, 300, 61
ספורט ונופש	502
פארק / גן ציבורי	314, 307, 210, 208, 206
נחל/ תעלה/מאגר מים	556, 552, 551
דרך מאושרת	1019 - 1001
דרך מוצעת	1103 - 1101
דרך משולבת	1202, 1201
שביל	361, 359 - 350
חניון	704, 507 - 505, 44, 43, 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1019, 1012, 1005 - 1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	1202, 1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	507 - 505, 44, 43, 12
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	403
אתר עתיקות/אתר הסטורי	משרדים	70, 55 - 50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	314, 210, 208, 206
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	361, 351, 350
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	61
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	41, 33 - 18, 16, 14, 13, 11, 10, 4, 3, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה עתירת ידע	149 - 147, 112, 110, 108, 107
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1012, 1004, 1002
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1102
גשר/מעבר עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	503
גשר/מעבר עילי	משרדים	54
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	552, 551
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	314
גשר/מעבר עילי	שביל	361
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1007, 1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	208
דרך / מסילה לביטול	שביל	361
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	310
דרך / מסילה לביטול	תעשיה עתירת ידע	155 , 122 , 101
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	206
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	206
חזית מסחרית	תעשיה	7 - 5
חזית מסחרית	תעשיה עתירת ידע	122 - 101
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	503
להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	551
להריסה	שביל	361
ציר	ספורט ונופש	502
שימור נופי	מלונאות (אכסון מלונאי)	503
שימור נופי	נחל/ תעלה/מאגר מים	556 , 552
שימור נופי	ספורט ונופש	502
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

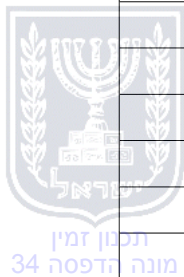
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.74	166,386	אזור תעשיה
8.62	185,334	דרכים
0.24	5,083	חניון
0.42	8,916	מבנים ומוסדות ציבור
2.90	62,240	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.02	499	מסחר
0.62	13,356	מתקנים הנדסיים
6.29	135,156	נחל
45.12	970,133	ספורט ונופש
5.87	126,174	פארק
1.42	30,515	פארק משרדים הנדסיים
2.03	43,555	שביל
3.52	75,596	שטח ללא תכנון מפורט
4.75	102,030	שטח ציבורי פתוח
10.48	225,263	תעשיה עתירת ידע
100	2,150,236	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.66	143,159.16	דרך מאושרת
0.67	14,409.88	דרך מוצעת
0.41	8,903.55	דרך משולבת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.97	20,808.19	חניון
5.20	111,781.69	מבנים ומוסדות ציבור
11.46	246,338.08	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.02	380.09	מסחר
1.60	34,362.71	משרדים
0.02	444.92	מתקנים הנדסיים
7.65	164,532.8	נחל/ תעלה/מאגר מים
36.66	788,208.87	ספורט ונופש
4.15	89,207.46	פארק / גן ציבורי
1.07	23,080.03	שביל
1.96	42,166.76	שטח ציבורי פתוח
8.08	173,771.54	תעשיה
13.43	288,680.32	תעשיה עתירת ידע
100	2,150,236.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח אלו ישמשו להקמת משרדים, מפעלים ומתקנים לתעשיה 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.</p> <p>ב. יותרו מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים לעיל, אולמי תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את התעשיות, חניות וחניונים תת קרקעיים.</p> <p>ג. יותר בנוסף הקמת משרדים ו/או מלונית, S.P.A וטיפוח הגוף.</p> <p>ד. תותר הקמת מרפאות, מרפאות מומחים, S.P.A רפואי, טיפולים פרה-רפואיים בתאום עם משרד הבריאות ובכפוף לאישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות.</p> <p>ה. שימושים לתאי שטח מס' 5-7 עם חזית מסחרית</p> <p>1) ביעוד זה יותרו שימושים ומגבלות בניה בהתאם לסעיף א-ג לעיל.</p> <p>2) בנוסף, תותר בהם הקמה של חזית מסחרית הכוללת מזנונים ובתי אוכל.</p> <p>ה. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח יהיו לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה אשר ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1) תתוכננה כניסות נפרדות לחזית המסחר ולאגף התעשיה. לכל עסק (חזית מסחרית) במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2) תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4) 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.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) 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".</p> <p>2) יותר השימושים בס' 4.1.1 בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.</p> <p>3) תותר מלונית ברמה A בהתאם ל"יתקנים פיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון מלונאיי" של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה, לרבות יחידת ארוח, אולמות כנסים וארועים, אולמות כניסה וטרקלין, שטחי מסחר תיירותי (בהיקף מרבי של 4% משטח המלונית העיקרי), שטחי הסעדה, מועדון בריאות, חדרי ישיבות / פעילות, שטחים שרותיים לעובדים, הנהלה,</p>

4.1	תעשיה
	<p>מטבחים, משק בית וחדרי שרות לחדרניות ומחסנים כלליים. שטחים פתוחים: גינון, מגרש ספורט, בריכה, מגרש משחקים. (4) מלונית תוקם אך ורק אם הוקם בתא השטח מפעל תעשיה ו/או משרדים. (5) לא תותרנה תכליות העושות שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסונם. (6) בניה תת קרקעית: (א) תותר בניה בתת הקרקע בקו בנין 0 בשלש חזיתות של תאי השטח בתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 15% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת תשתיות קרקע כ"מצע גידול" מונח הדפסה 34 תכנון זמין 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 בניה למטרות עיקריות ושרות ממפלס "מעל הכניסה הקובעת" למפלס "מתחת לכניסה הקובעת". (7) מבנה עזר (א) כל בנית מבנה עזר מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבתא השטח ועם הגדר, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. (ב) מיקומם לא יגרום למטרד אקוסטי, להנחת דעתה של הועדה המקומית. (ג) מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד. (8) הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה לשוער בשער הכניסה, מבנה שנאים ומתקני דיגום שפכים וניטור אוויר, בתחום קווי הבניה 0 הקדמיים והצדדיים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי (1) ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן. (2) המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ו/או עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ו/או בחירה ושילוב חומרים ו/או שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ו/או אמצעים אחרים. (3) חצרות תאי-השטח יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח (1) מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית. (2) חצרות משק - לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ. (3) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. (4) הגדרות תבננה עפ"י ההנחיות שבתוכנית הפיתוח. (5) קירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הפיתוח. (6) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים. (7) בתאי השטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות. (8) תוגש תוכנית גינון לחזיתות המפעלים הפונות לדרכים.</p>
4.2	תעשיה עתירת ידע

תעשייה עתירת ידע	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. תאי שטח אלו ישמשו 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.</p> <p>ב. תותר הקמת משרדים ו/או מלונית, S.P.A וטיפוח הגוף.</p> <p>ג. תותר הקמת מרפאות, מרפאות מומחים, S.P.A רפואי, טיפולים פרה-רפואיים בתאום עם משרד הבריאות ובכפוף לאישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות.</p> <p>ד. יותרו מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים לעיל, אולמי תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את התעשיות, חניות וחניונים תת קרקעיים.</p> <p>ה. תותר הקמת תחנת שנאים בתחום קוי הבנין בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ו. שימושים לתאי שטח מס' 101-122 עם חזית מסחרית</p> <p>1) ביעוד זה יותרו שימושים ומגבלות בניה בהתאם לסעיף א. לעיל.</p> <p>2) בנוסף, תותר בו הקמה של חזית מסחרית הכוללת מזנונים ובתי אוכל.</p> <p>ז. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח יהיו לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה אשר ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) 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 תכנון זמין מונה הדפסה 34</p> <p>בדיקת התאמתו ל"יעוד הקרקע".</p> <p>2) יותרו השימושים בס' 4.2.1 בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.</p> <p>3) תותר מלונית ברמה A בהתאם ל"יתקנים פיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון מלונאי" של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה, לרבות יחידת ארוח, אולמות כנסים וארועים, אולמות כניסה וטרקלין, שטחי מסחר תיירותי (בהיקף מרבי של 4% משטח המלונית העיקרי), שטחי הסעדה, מועדון בריאות, חדרי ישיבות / פעילות, שטחים שרותיים לעובדים, הנהלה, מטבחים, משק בית וחדרי שרות לחדרניות ומחסנים כלליים.</p> <p>שטחים פתוחים: גינות, מגרש ספורט, בריכה, מגרש משחקים.</p> <p>4) לא תותרנה תכליות העושות שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסונם.</p> <p>5) בניה תת קרקעית:</p> <p>א) תותר בניה בתת הקרקע בקו בנין 0 בשלש חזיתות של תאי השטח בתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 15% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת תשתיות קרקע כ"מצע גידול" לתכנון זמין מונה הדפסה 34</p> <p>לגינות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השימוש במרתפים יהיה לאחסנה (לצרכי שרות) ו/או לחניה ו/או למערכות טכניות בלבד.</p> <p>ג) תותר העברת זכויות בניה למטרות עיקריות ושרות ממפלס "מעל הכניסה הקובעת" למפלס "מתחת לכניסה הקובעת".</p> <p>6) מלונית תוקם אך ורק אם הוקם בתא השטח מפעל תעשייה ו/או משרדים.</p> <p>7) מבנה עזר</p>	

4.2	תעשיה עתירת ידע
	<p>(א) כל בנית מבנה עזר מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבתא השטח ועם הגדר, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>(ב) מיקומם לא יגרום למטרד אקוסטי, להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>(ג) מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד.</p> <p>(8) הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה לשוער בשער הכניסה, מבנה שנאים ומתקני דיגום שפכים וניטור אוויר, בתחום קווי הבניה 0 הקדמיים והצדדיים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>(1) תתוכננה כניסות נפרדות לחזית המסחר ולאגף התעשיה. לכל עסק (חזית מסחרית) במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>(2) תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>(3) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>(4) 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.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלים כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן.</p> <p>(2) המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ואו בחירה ושילוב חומרים ואו שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ואו אמצעים אחרים.</p> <p>(3) חצרות תאי-השטח יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.</p> <p>(4) מתקני הפקת האנרגיה ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>(2) חצרות משק - לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.</p> <p>(3) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>(4) הגדרות תבנה עפ"י ההנחיות שבתוכנית הפיתוח.</p> <p>(5) קירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הפיתוח.</p> <p>(6) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים.</p> <p>(7) בתאי השטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות.</p> <p>(8) תוגש תוכנית גינון לחזיתות המפעלים הפונות לדרכים.</p>
4.3	משרדים

4.3	משרדים
4.3.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח אלו ישמשו להקמת מבנים למשרדים, שרותי מסחר כגון אספקת ציוד משרדי, מיכון משרדי וכד', שרותים טכניים, שרותי אשנב של אזור התעסוקה ואולמות תצוגה, מבני אחסנה שרות ומנהלה המשרתים את התעשיות, חניות וחניונים תת קרקעיים.</p> <p>ב. בנוסף יותרו, הקמת 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.</p> <p>ג. בתאי שטח 50-52, 54, 55, 70 יותר בנוסף :-</p> <p>(1) הקמת מלונית, S.P.A וטיפוח הגוף.</p> <p>(2) הקמת מרפאות, מרפאות מומחים, S.P.A רפואי, טיפולים פרה-רפואיים בתאום עם משרד הבריאות ובכפוף לאישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות.</p> <p>(3) הקמת מזנונים ובתי אוכל.</p> <p>ד. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח יהיו לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה אשר ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>(1) יותרו השימושים בסי' 4.3.1 בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.</p> <p>(2) בניה תת קרקעית :</p> <p>א) תותר בניה בתת הקרקע בקו בנין 0 בשלש חזיתות של תאי השטח בתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 15% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת תשתיות קרקע כ"מצע גידול" לגינון, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השימוש במרתפים יהיה לאחסנה (לצרכי שרות) ו/או לחניה ו/או למערכות טכניות בלבד.</p> <p>ג) תותר העברת זכויות בניה למטרות עיקריות ושרות ממפלס "מעל הכניסה הקובעת" למפלס "מתחת לכניסה הקובעת".</p> <p>(3) הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה לשוער בשער הכניסה ומתקני דיגום שפכים וניטור אוויר, בתחום קווי הבניה 0 הקדמיים והצדדיים.</p> <p>(4) מלונית תוקם אך ורק אם הוקם בתא השטח מפעל תעשייה ו/או משרדים.</p> <p>תותר מלונית ברמה A בהתאם ל"תקנים פיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון מלונאי" של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה, לרבות יחידת ארוח, אולמות כנסים וארועים, אולמות כניסה וטרקלין, שטחי מסחר תיירותי (בהיקף מרבי של 4% משטח המלונית העיקרי), שטחי הסעדה, מועדון בריאות, חדרי ישיבות / פעילות, שטחים שרותיים לעובדים, הנהלה, מטבחים, משק בית וחדרי שרות לחדרניות ומחסנים כלליים.</p> <p>שטחים פתוחים: גינון, מגרש ספורט, בריכה, מגרש משחקים.</p> <p>(5) הוראות למזנונים / בתי אוכל :-</p> <p>א) תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ב) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ג) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.3	משרדים
	<p>למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן. (2) המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ואו בחירה ושילוב חומרים ואו שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ואו אמצעים אחרים. (3) חצרות תאי-השטח יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח. (4) לא תותרנה תכליות העושות שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסונם.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית. (2) חצרות משק - לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ. (3) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. (4) הגדרות תבנה עפ"י ההנחיות שבתוכנית הפיתוח. (5) קירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הפיתוח. (6) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים. (7) בתאי השטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות. (8) תוגש תוכנית גינון לחזיתות המשרדים הפונות לדרכים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. תאי שטח אלו ישמשו להקמת מבנים ומוסדות ציבור, עבור הישוב עומר או פארק התעסוקה ומיועד לצרכי חינוך (דוגמת מעון יום וגן ילדים (לילדי העובדים), בית ספר, מכללה, פנימייה חינוכית, מרכז העשרה חינוכית וכד') או לתרבות (דוגמת מוזיאון), או פנאי (כגון מבנה לחוגים דוגמת חוג טיסנות). כמו כן יותר להקים מתקנים טכניים לחשמל ולתקשורת, לחניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית. ב. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח יהיו לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה אשר ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר בניית מספר מבנים לשימוש עיקרי על תא שטח אחד. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. (2) תותר בניית שני בנינים שהם חולקים קיר משותף ותותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן. (3) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.</p>



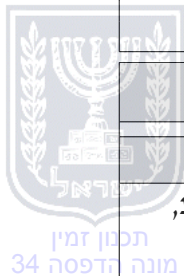
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(4) בניה תת קרקעית:</p> <p>א) תותר בניה בתת הקרקע בקו בנין 0 בשלש חזיתות של תאי השטח בתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 15% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת תשתיות קרקע כ"מצע גידול" לגינון, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השימוש במרתפים יהיה לאחסנה (לצרכי שרות) ו/או לחניה ו/או למערכות טכניות בלבד.</p> <p>ג) תותר העברת זכויות בניה למטרות עיקריות ושרות ממפלס "מעל הכניסה הקובעת" למפלס "מתחת לכניסה הקובעת".</p> <p>5) בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 60 השימושים יותאמו לקבוע בתמ"א 3.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1) ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן.</p> <p>2) 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.</p> <p>3) חצרות תאי-השטח יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) 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.</p> <p>2) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>3) גדרות תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות, הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, תבננה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.</p> <p>4) קירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.</p> <p>5) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	תותר הקמת בית אוכל ו/או מזנון.
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) תוכן תכנית בינוי לתא השטח.</p> <p>2) הבינוי המוצע וחומרי הבניה והגמר יתאימו לצורת השטח המעגלית היחודית של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) חניה תתוכנן בתחום תא השטח או בתחום התכנית, בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים
	א. תא שטח זה ישמש ליעור, הכולל דרכי יער (שאינן סלולות באספלט), שבילים להולכי רגל,

פארק / גן ציבורי	4.6
<p>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 וחניות ציבוריות.</p> <p>ב. תותר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב והולכי רגל מתא שטח 1004 לתא שטח 401 דרך תא שטח 206 ו-351.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) הנגישות תהיה ממערכת דרכים מקומית ולא יתאפשר חיבור ישיר לדרכים ארציות.</p> <p>2) בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, תחולנה ההוראות בהתאם לס' 6.2 ח. להלן ובתנאים כדלקמן:</p> <p>א. העתקת העצים ככל שידרש תהיה בהתאם ובכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או בהתאם לחו"ד פקיד היערות.</p> <p>3) בתחום קו הבנין מדרך ארצית מס' 60 לא יותרו השימושים המפורטים בס' 4.6.1 לעיל, למעט העברת קווי תשתית הנדסית ונטיעות.</p> <p>4) המעבר יותר בתנאי שלא יפגעו עצים בחורשה לשימור. הסטה של זכות המעבר של עד 10 מ' לכל כיוון בתוך החורשה, לא תחשב כשינוי לתכנית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חורשה לשימור</p> <p>1) תא שטח זה משמש כ"מעבדת איקלוס" של עצים שונים בנגב. השטח ישומר כחורש במצבו הנוכחי.</p> <p>2) תותר פעילות מחקרית תוך שמירה על המגוון הבוטני הקיים.</p> <p>3) תותרנה פעולות הדרושות לשימור השטח במצבו הקיים למעט העברת קווי תשתית הנדסית ונטיעות, בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>4) לא תותר בחורשה כל ביצוע עבודות בניה או פיתוח לרבות שינוי במערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>5) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים הכלולה בחורש זה.</p>	ב
	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>א. נחל - תא שטח 552</p> <p>1) תא שטח זה מיועד להסדרת נחל בתרים ויובליו.</p> <p>2) בתא שטח זה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל וואו הטייתו ועבודות פיתוח, במטרה להקים על גדותיו פארק: נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, חניות לרכבים, מדרכות ושבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וסוסים, מתקני ספורט נופש ומשחק, פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים גשרים וכד'.</p> <p>3) תותר הקמת דרכי שירות וחניות, 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.</p> <p>ב. מאגר מים תא שטח מס' 556</p>	

4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>בתא שטח זה קיים מאגר מים עונתי לאיגום מי שטפונות וניצולם לחקלאות בהתאם לתכנית ניקוז מס' 101/ני/14 לרבות תשתיות כגון: סכרים, סוללות, תעלות ופיתוח משלים הדרושים לאיגום המים. יותר שימוש במאגר לצורך דיג ונופש לרבות מסלול טיול למבקרים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט: שימור נופי בשטח המסומן בתשריט כשימור נופי" לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי (1) הוראות לתא שטח 552 (א) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז. נטיעות ועבודות פיתוח יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז. (ב) 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. (ג) לעבודות המוגדרות בסעיף 4.7.1 א. לעיל, תוכן תוכנית פיתוח ויוגשו המסמכים כמפורט להלן: (1) טרם הכנת תכנית הבינוי יוכן סקר, בהתאם לדרישות רשות הניקוז (במידה ויתבקש על ידם). (2) 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. (3) 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. (4) תוכנית תאום והסדרת תשתיות בתחום רצועת הנחל. (5) הוראות למניעת מפגעים: מעבר תשתיות ומניעת מזהמים. (6) הוראות לתחזוקה. (ד) 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. (ה) העבודות תשמרנה, ככל הניתן, את תוואי הערוץ הטבעי. וביתרת 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. (2) הוראות לתא שטח 556 (א) כל פעילות בתא שטח זה, לרבות נטיעות ועבודות פיתוח, תהיה בהתייעצות עם רשות הניקוז. (ב) שימוש במים של המאגר, לכל תכלית, לרבות השקיה במערכות השקיה בסביבתו, יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות. (ג) בתאי שטח מס' 556 לא תותר שחיה.</p>
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 164 תותר הקמת תחנת שאיבה ממי מאגר המים (בתא שטח 556) לצורך שאיבת מי השטפונות מהמאגר למטרת השקיה. ב. בתאי שטח 165, 166 תותר הקמת תחנת שנאים (טרפו-פנימית).</p>
4.8.2	הוראות



4.8	מתקנים הנדסיים
א	הוראות בינוי א. השימוש במי המאגר ומערכות ההשקיה יהיו באישור משרד הבריאות. ב. חומרי הבניה גמר המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח פיתוח תא השטח יעשה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים תאי שטח אלו ישמשו להקמת חניון ציבורי. יותר בהם הקמת חניה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר מערכות וקוי תשתית ציבורית. בתא שטח 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.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : שימור נופי בשטח המסומן בתשריט כשימור נופי" לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר.
ב	הוראות בינוי לא תותר כל בניה לרבות הקמת חניה מקורה.
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים א. תאי שטח אלו ישמשו לנטיעות אינטנסיביות, שטחי גינון, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גופי מים (כגון מזרקה ובריכות נוי), מתקני ספורט נופש ומשחק, פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תומכים ומסלעות, גשרים וגשרונים, תשתיות ציבוריות ומתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וחדרי רחק. ב. בתא שטח 300 תותר בנוסף הקמת טיילת למעט מתקנים הנדסיים.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : שימור נופי בשטח המסומן בתשריט כשימור נופי" לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר.
ב	הוראות בינוי 1) יש לשלב עצים בוגרים בתכנון המוצע. 2) הוראות לטיילת בתא שטח 300 3) יותרו השימושים מס' 4.11.1 א. לעיל למעט מתקנים הנדסיים. 4) לטיילת תוגש תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן.
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים



4.11	דרך מאושרת
	תאי שטח אלו ישמשו לדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים וגשרונים ופרוודורים למעבר צנרת ומערכות תשתית ותאורה.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	תאי שטח אלו ישמשו לדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים וגשרונים ופרוודורים למעבר צנרת ומערכות תשתית ותאורה.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.
ב	הוראות בינוי סימון מהתשריט : שימור נופי בשטח המסומן בתשריט כשימור נופי" לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר.
4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	א. תשמש למעבר רכב והולכי רגל ומערכות תשתית ציבורית. ב. הדרך המשולבת תשמש גישה מקומית לחניה ואפשר והדרך תשמש לחניה לכלי רכב.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) לא תותר כל בניה. (2) הדרך תרוצף בריצוף משתלב, ותשולב בצמחיה וריהוט רחוב.
4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	א. תאי שטח אלו ישמשו 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.
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) לא תותר כל בניה. (2) בשביל 361 תותר נסיעת רכב תחזוקה לצורך גישה למתקן הנדסי 164.

4.14	שביל
4.15	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.15.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת כפר נופש/מלון : יחידות אכסון מלונאי וכל השימושים המשרתים אותן, אולמות ספורט, בריכת שחיה, מבני שרותים למשתמשים במתקנים ולקהל, משרדים, חנויות, שרותים סניטריים, מלתחות, מחסנים וחדרי שירות, חדרי מנהלה, מסעדות ו/או מזנונים, אזורי ישיבה וצפייה בתחרויות לרבות מצללות, גשרים, חדר או אולם קבלה, אולמות ארועים, מטבח, חדר אוכל, חדרי מכוונות, חדרי טכניים, מתקני ספורט נופש ומשחק, פיסול סביבתי.</p> <p>ב. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה שישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) תא השטח יכיל עד 200 יחידות אירוח.</p> <p>2) האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3) בניה תת קרקעית :</p> <p>א) תותר בניה בתת הקרקע בקו בנין 0 בשלש חזיתות של תאי השטח בתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 15% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת תשתיות קרקע כ"מצע גידול" לגינון, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השימוש במרתפים יהיה לאחסנה (לצרכי שרות) ו/או לחניה ו/או למערכות טכניות בלבד.</p> <p>ג) ניתן יהיה למקם במרתף גם יעודים כגון ספא, מלתחות ו/או כל שימוש אחר למעט חדרי אכסון מלונאי לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד) תותר העברת זכויות בניה למטרות עיקריות ושרות ממפלס "מעל הכניסה הקובעת" למפלס "מתחת לכניסה הקובעת".</p> <p>4) מבנה עזר</p> <p>א) כל בנית מבנה עזר תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבתא השטח ועם הגדר, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>ב) מיקומם לא יגרום למטרד אקוסטי, להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>ג) מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : שימור נופי</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשימור נופי" לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1) ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן.</p> <p>2) עיצוב המבנים וחומרי הגמר יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p>
ד	הוראות פיתוח

4.15	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>(1) 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.</p> <p>(2) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>(3) גדרות - תותרנה גדרות מצדי ומאחורי המבנה. הגדרות לרבות, הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, תבננה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.</p> <p>(4) קירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח.</p> <p>(5) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים.</p> <p>(6) בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות.</p>
4.16	ספורט ונופש
4.16.1	שימושים
	<p>א. תא שטח זה מיועד להקמת מועדון גולף בשילוב חנויות ומסעדות ו/או מזנונים.</p> <p>ב. בתא שטח זה תותר הקמת: מסלולי אימון ותחרות לגולף, אזורי ישיבה וצפיה בתחרויות לרבות מצללות, מתקני ספורט נופש ומשחק, פיסול סביבתי, מבני שרותים למשתמשים במתקנים ולקהל.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) השלמת הפיתוח בתא שטח הגולף תחשב הקמה בפועל של לפחות 9 מסלולי גולף והקמת מבנה מועדון הגולף והשרותים הנדרשים לו.</p> <p>(2) לא תותר הקמת חנויות / מסעדות ו/או מזנונים ללא הקמת מועדון הגולף.</p> <p>(3) התאורה הפונה לשטחים הפתוחים תהיה מגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off) ובתאורה "חמה" בלבד (warm light) ולא בתאורה לבנה, שתופנה אך ורק כלפי פנים המתחם.</p> <p>(4) בניה תת קרקעית:</p> <p>א) תותר בניה בתת הקרקע בקו בנין 0 בשלש חזיתות של תאי השטח בתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות פרטיות בתחום תא השטח ובתנאי הבטחת ניקוז וחלחול מים בתחום תא השטח (לפחות 15% משטח תא השטח לא יבונה) ובתנאי הבטחת תשתיות קרקע כ"מצע גידול" לגינון, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השימוש במרתפים יהיה לאחסנה (לצרכי שרות) ו/או לחניה ו/או למערכות טכניות בלבד.</p> <p>ג) תותר העברת זכויות בניה למטרות עיקריות ושרות ממפלס "מעל הכניסה הקובעת" למפלס "מתחת לכניסה הקובעת".</p> <p>(5) מבנה עזר</p> <p>א) כל בנית מבנה עזר מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבתא השטח ועם הגדר, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>ב) מיקומם לא יגרום למטרד אקוסטי, להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>ג) מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשימור נופי" לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר.</p>



ספורט ונופש	4.16
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>1) ליעוד זה תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.1 א. להלן. 2) עיצוב המבנים וחומרי הגמר יהיו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ד</p> <p>1) מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית. 2) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. 3) הגדרות - תותר הקמת גדרות. גדרות בחזית הקדמית של המבנה, תבנה עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי. 4) קירות תומכים - יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתוכנית הבינוי של תא השטח. 5) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. 6) בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, תחולנה ההוראות בהתאם לס' 6.9 להלן ובתנאים כדלקמן: א) העתקת העצים ככל שידרש תהיה בהתאם ובכפוף לאישור פקיד היערות. ב) לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים. ג) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או בהתאם לחו"ד פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	6	25	40	260	(3) 90		(2) 20	125	(1)	- 8, 4, 3, 1 ,14, 13, 11 - 18, 16 41 - 35, 33	תעשייה	תעשייה		
												(5) 20		- 8, 4, 3, 1 ,14, 13, 11 - 18, 16 41 - 35, 33	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעשייה		
												(6) 5		7 - 5	מסחר	תעשייה		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	6	25	40	260	(3) 90		(2) 20	125	(1)	156 - 123	תעשייה	תעשייה עתירת ידע		
												(7) 20		156 - 123	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעשייה עתירת ידע		
												(8) 5		122 - 101	מסחר	תעשייה עתירת ידע		
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	25	40	270	(3) 90		(2) 30	125	(1)	,52 - 50 70, 55, 54	משרדים	משרדים		
												(10) 20		,52 - 50 70, 55, 54	מלונאות (אכסון מלונאי)	משרדים		
												(11) 5		,52 - 50 70, 55, 54	מסחר	משרדים		
(12)	(12)	(12)	(12)	1	3	16	40	(3) 108	15		16	77	(1)	53		משרדים		
0	0	0	0		1	7	55	55			20	35	(1)	403		מסחר		
(12)	(12)	(12)	(12)	2	3	15	4	4	500 מ"ר	500 מ"ר	11000 מ"ר	30000 מ"ר	(1)	503		מלונאות (אכסון מלונאי)		
(12)	(12)	(12)	(12)		1	4.5	0.6	0.6				(13) 50	(1)	556, 552		נחל/ תעלה/מאג ר מים		
(12)	(12)	(12)	(12)	1	1	3	0.18	0.18		20 מ"ר		(14) 50	(1)	166 - 164		מתקנים הנדסיים		
(12)	(12)	(12)	(12)	1	2	10	50	110	(3) 40		10	60	(1)	402, 401		מבנים ומוסדות ציבור		
(12)	(12)	(12)	(12)		2	10					750 מ"ר	4000 מ"ר	(1)	502		ספורט ונופש		

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

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

הערה ברמת הטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

א. גובה מבנים

גובה בניה מרבי למבנים, ימדד מהנקודה הגבוהה של המדרכה הסמוכה לתא השטח.

בתאי שטח ביעוד מלונאות (אחסון מלונאי) וספורט נופש גובה המבנים יקבע לפי תכנית בינוי שתוגש ביחד הבקשה להיתר הבניה.

ב. מס' קומות

מעל לקומות המותרות, תותר בניית קומת יציאה לגג בגובה פנימי שלא יעלה על 3.40 מ', חדר מכוונות למעלית וחדרים למתקנים טכניים כגון: מתקני מיזוג אויר, הסקה, תברואה, מיכלי מים, חדר

מכוונות וכד', הכל במסגרת שטחי השרות שבטבלה, ובהיקף בנייה מרבי של 20% משטח הקומה שמתחתיה.

ג. מבני עזר

מבנה עזר - כל מבנה שאינו בנוי מחומרי הבניה של המבנה העיקרי. מותר יהיה להקים סככות, לרבות סככות לחניה, ואו מבני עזר להכלת מתקני מיזוג אויר, הסקה, משאבות וכד' במסגרת או בנפרד

מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:

- המבנה יתוכנן עפ"י פרט מאושר בתוכנית הבינוי של המבנה.

- שטחם של מבני העזר והסככות שיבנו בנפרד מהמבנה העיקרי, לא יעלה על 200 מ"ר מתוך סה"כ זכויות הבניה המפורטות בטבלה לעיל.

- תותר חריגה של מבני עזר מקווי הבנין הצדדיים בלבד (בניה בקו בנין צידי "ס") בהיקף הר"מ, בתנאי שלא תותר פתיחת חלונות בקו בנין זה ובתנאי שמרזוב המבנה בחורג יבוצע בתוך תא נשוא הבקשה להיתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בטבלת השטחים..

(2) שטחי השרות ישמשו גם מלונאות וחזית מסחרית, ככל שכאלה יתוכננו..

(3) מתוך סך כל זכויות בניה "מתחת לכניסה הקובעת" יוקצו עד 20% לצרכי אחסנה, מתקנים הנדסים ומקלוט והיתרה לצרכי חניה..

(4) א. כמסומן בתשריט.

ב. במקרה של איחוד מספר תאי שטח המיועדים לתעשיה, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'.

(5) בתאי שטח אלו תותר הקמת מלונות. ככל שלא תוקם בהם מלונות, זכויות הבניה לשימוש למלונות תוקננה לשימוש תעשיה..

(6) תותר הקמת מזנונים או בתי אוכל בחזית מסחרית וסה"כ היקף השטחים לשימושים אלה (עיקריים ושרות) לא יעלו מעבר ל 5% משטח תא השטח.

ככל ששטחי בניה אלה לא ינוצלו לחזית מסחרית, ניתן יהיה להשתמש בהתאם עבור תעשיה..

(7) בתאי שטח אלו תותר הקמת מלונות. ככל שלא תוקם בהם מלונות, זכויות הבניה לשימוש למלונות תוקננה לשימוש תעשיה עתירת ידע..

(8) תותר הקמת מזנונים או בתי אוכל בחזית מסחרית וסה"כ היקף השטחים לשימושים אלה (עיקריים ושרות) לא יעלו מעבר ל 5% משטח תא השטח.

ככל ששטחי בניה אלה לא ינוצלו לחזית מסחרית, ניתן יהיה להשתמש בהתאם עבור תעשיה עתירת ידע..

(9) א. כמסומן בתשריט.

ב. במקרה של איחוד מספר תאי שטח המיועדים למשרדים, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'.

(10) בתאי שטח אלו תותר הקמת מלונות. ככל שלא תוקם בהם מלונות, זכויות הבניה לשימוש למלונות תוקננה לשימוש משרדים..

(11) תותר הקמת מזנונים או בתי אוכל וסה"כ היקף השטחים לשימושים אלה (עיקריים ושרות) לא יעלו מעבר ל 5% משטח תא השטח.

ככל ששטחי בניה אלה לא ינוצלו, ניתן יהיה להשתמש בהתאם עבור משרדים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

(12) כמסומן בתשריט..

(13) הערך מתיחס למי"ר, הערה: זכויות בניה אלו מיועדות למתקן שאיבה עבור מי המאגר..

(14) הערך מתיחס למי"ר, הערה: זכויות בניה אלו מיועדות לתחנות שנאים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ובהתאם לתנאים שלהלן:
א. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

בכל תא שטח או יעוד קרקע שנדרשה בו תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 4 לעיל, תאושר תכנית כאמור ע"י הוועדה המקומית.

1) תוכנית הבינוי תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בק"מ לפי דרישת מהנדס הוועדה, 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 הוועדה 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:
א) מפלסים, גבהים אבסולוטיים מחייבים.

ב) עיצוב אלמנטים ארכיטקטוניים כפי שיוגדרו ע"י מהנדס הוועדה.

ג) פרוט חומרי בנייה, חומרי גמר למבנים מתקנים ופיתוח.

ד) עיצוב גגות לרבות מתקנים עליהם.

ה) שילוב מערכות ומתקנים בבניין דוגמת מיזוג אוויר.

ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ג. 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 לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

ד. 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', תלווה לרבות מערך ניטור ובקרה.

ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה וביעוד לתעשייה עתירת ידע בשלב ב' של פארק תעשיות עומר - תאי שטח מס' 147-101, 155, 156, 402, יהיה חיבור בפועל של מפרידן עומר צפון לבין כיכר המדע בפארק התעשייה ע"י ביצוע דרכים מקומיות מס' 1 ו- 7 בתכנית זו.

ו. תנאי למתן היתר בניה לתעשייה ולתעשייה עתירת ידע לאחר מימוש 633,000 מ"ר, יהיה חיבור דרך מס' 24 בתכנית 120/03/14 לכביש 40- מחלפון רמות. טרם פיתוח הדרכים הפנימיות יערך

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תיאום עם חברת נתיבי ישראל בדבר הזמינות להקמת המחלפון על כביש 40.
 ז. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 503 המיועד למלונאות (אכסון מלונאי) ולתא שטח 502 המיועד לספורט ונופש יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח ביחד או לכל אחד מייעודי הקרקע בנפרד שתתואם עם משרד התיירות.
 ח. אישור משרד התיירות לכל תוכנית או בקשה למתן היתר בניה הנוגעת למועדון הגולף תא שטח 502 ולמלונאות (אכסון מלונאי), תא שטח 503 ולעניין בדיקת התאמתם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 ט. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ב. 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.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עתיקות יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.
 ד. אישור משרד התיירות למתן היתר בניה הנוגעים למלונות לענין בדיקת התאמתה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תוכנית להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות, לאור עומסי התנועה הקיימים במצב המאושר, כפי שהראתה הבדיקה התחבורתית, ישקלו ע"י הגורם המוסמך הסדרי התנועה הנדרשים בשעות השיא לשיפור זרימת התנועה בכביש מס' 60.
 ו. 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.
 ז. 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.
 ח. תנאים למתן היתרי בניה לתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יהיו:
 (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.
 (3) תנאי למתן היתר בניה בשטח בו קיימים עצים בוגרים יהיה התייעצות עם קק"ל לענין השמירה עליהם.
 (4) תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 ט. מניעת סיכונים סייסימים
 (1) תנאי להוצאת היתר לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר גיאוהנדסי כמפורט בתקן ת"י 940 ועל בסיס ההגדרות של יחידות הסלע המובאות בתקן ת"י 413, לרבות בדיקת הפוטנציאל לקריסת קרקעות לס.

<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>2) תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות, יהיה עריכת סקר סייסמי כללי על שטח התכנית. במידה שממצאי הסקר הגיאוהנדסי, 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 לתאי שטח בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי) לתא שטח נשוא ההיתר.</p>
<p>6.3 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. מלונאות (אכסון מלונאי) לא תנתן תעודת גמר למלונאות (אכסון מלונאי) בתא שטח 503 בטרם מתן תעודת גמר למועדון הגולף בתא שטח 502. ב. תא שטח מס' 502 מועדון גולף 1) תנאי למתן תעודת גמר יהיה הקמה בפועל של 9 מסלולי גולף והשרותים הנדרשים לו. 2) מתן טופס זה מותנה בהתייעצות עם משרד התיירות. ג. כל שימוש בתא אחר אשר לדעת יועץ סביבתי או אקוסטיקאי מוסמך עלול לגרום לרעש לסביבה. היתר לאכלוס תאי השטח ולשימושים האלו יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך כי במבנה נשוא ההיתר הותקנו כל האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>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 תאי השטח. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר-חופשי להתקנת וואו תחזוקת קוי תשתית מתאי שטח גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמותו. 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.</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית ותהיה תת קרקעית. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. ב. קווי מתח על ועליון יהיו עיליים. ג. מיקום תחנות ההשנאה יהיה בשטח המבנים ויעשה בתאום עם חברת החשמל. תותר הקמת תחנות השנאים בשצ"פים, בתנאי שעיצובם וחומרי הגמר המתוכננים בהם יהיו להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.5

חשמל

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

1) מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

(א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'

(ב) קו חשמל מתח נמוך -

תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

(ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

(ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'

(ה) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

1) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'

ז) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

(ח) ארון רשת - 1 מ'

(ט) שנאי על עמוד - 3 מ'

2) מציר הקו

(א) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ'

(ב) קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

ה. 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.

ו. 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.

ז. 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.

ח. 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. ט. התכנית תתואם 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.

6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. כללי

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

ב. פסולת



6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- (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 הועדה המקומית. ג. 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 להפחתת 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.
- ד. 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) כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת איחסונם, 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.
- ה. קרינה
- כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים.
- ו. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.7	חניה
	<p>א. החנייה תהיה בתחומי תאי השטח בהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. מגרשי חנייה הגדולים המכילים למעלה מ 20 מקומות חניה יפוצלו לשביעות רצון מהנדס המועצה, על מנת למנוע שטחים הכוללים מסת אספלט גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה.</p> <p>ג. החניה תשולב עם פתרונות להצללת מכוניות : נטיעת עצים בוגרים או מצללות (פרגולות). העצים ישולבו באיי צמחיה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. חניון - על תא שטח שיעודו חניון, יחולו הוראות סעיפים א. ג. לעיל.</p>



6.8	ניקוז
	<p>ניקוז ותיעול</p> <p>1) הניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>3) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>4) ניקוז הנגר הנוצר בתחומי התכנית :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג) נגר הזורם לאורך כבישים, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שיתוכננו כך שיהיו נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות יפותחו כך שיאפשרו לחלול מהיר של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת להרוות את בית השורשים. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז האזורית (נחל בתרים וערוציו).</p> <p>ד) תעלות תותקנה לפי הצורך לאורך דרכים על מנת למנוע הצפת הדרך וארוזיה של מדרון הדרך ע"י נגר המגיע משטחים פתוחים.</p> <p>5) הטיפול בממשק בין דרך לנחל יהיה בהתאם לס' 4.7 לעיל.</p>



6.9	הוראות פיתוח
	<p>א. במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p>

6.9	הוראות פיתוח
	<p>ד. בשטח הפתוח בתחום תאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>ה. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ו. תאסר נטיעת עצים או שתילת מיני צומח פולש בתחום התכנית המפורטים במסמך צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל (ד"ר ז'אן-מארק דופור דרור) המופיע באתר המשרד להגנת הסביבה. יותר שימוש בצומח מקומי, והמותאם לתנאים המדבריים וחסכוני בצריכת מים.</p>
6.10	זיקת הנאה
	<p>בתאי שטח 206 ו- 351 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט מתא שטח 1004 לתא שטח 401.</p> <p>זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>א. בכל המבנים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>ב. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחוייבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918"</p> <p>ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>
6.12	עתיקות
	<p>א. במידה ובתחום התוכנית תתגלנה עתיקות, הטיפול בהן ייעשה על פי חוק העתיקות התשלי"ח 1978, בתאום ובאישור רשות העתיקות.</p> <p>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.</p>
6.13	חלוקה לתאי שטח
	<p>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי הבניין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים, מאגר מים ושצ"פ יהיו 5 מ', בין תאי השטח קו הבנין יהיה 5 מ'.</p> <p>ג. ביעודי תעסוקה לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ- 2 ד'.</p>
6.14	הפקעות ו/או רישום
	<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. 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, ולרשם 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>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34