

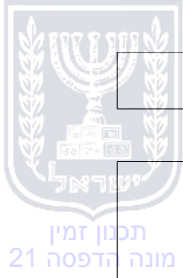
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0495135

נחלה 88 במושב פטיש

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בנחלה מס' 88 במושב פטיש.
בתכנית זו, מעוניין בעל הנחלה לשנות את זכויות הבנייה שניתנו בקרקע החקלאית במסגרת תכנית מאושרת מס' 6/121/03/7, תוך הקטנת הזכויות לחממות ובתי הצמיחה לטובת הגדלת שטחי המבנים לגידול בעלי חיים (רפתות), זאת מאחר וענף הרפת הנו ענף הפרנסה העיקרי במושב פטיש.
מוצע גם מבנים להלנת עובדים זרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחלה 88 במושב פטיש

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0495135

20.150 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	158200
קואורדינאטה Y	581000

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 88 במושב פטיש - חלק מתחום מועצה אזורית מרחבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: פטיש

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פטיש	פטיש	88	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100283/1	מוסדר	חלק		7
100806	מוסדר	חלק		173

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
121 /03 /7	88

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	977	6329	תכנית זו כפופה לתכנית 521/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	521 /02 /7
21/02/1952	4518	215	תכנית זו כפופה לתכנית 121/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	121 /03 /7
07/08/2014	7305	6853	תכנית זו משנה את תכנית 6/121/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	6 /121 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18: 17 20/11/2019	שלמה עמית	20/11/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מים וביוב	11: 03 27/11/2019	משה רביד	21/11/2019	1	1: 100	רקע	מים
לא	פרשה טכנית- טיפול בשפכים	11: 08 27/11/2019	משה רביד	01/07/2019	7		רקע	ביוב

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי	אריאל כדורי			פטיש	פטיש	88	050-5268656		arielkaduri@walla.com
	פרטי	מושב פטיש		"פטיש" מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	פטיש	פטיש		08-9923717	08-9923717	
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, פנחס כהן		מושב פטיש	פטיש	פטיש		08-9923717	08-9923717	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שמעון כהן		מושב פטיש	פטיש	פטיש		08-9923717	08-9923717	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, הילל מגריבי		מושב פטיש	פטיש	פטיש		08-9923717	08-9923717	

1.8.2 יזם

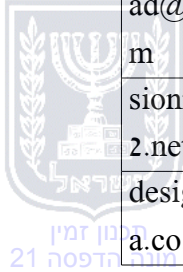
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	08-6736042	sionmed@01 2.net.il
מתכנן מים וביוב	מהנדס	משה רביד	036126	ארגון עובדי המים	איל	(1)		09-7903449	09-7903440	design@iww a.co.il

(1) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. השרון התיכון 45840.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. שינוי ייעודי קרקע מ"מגורים בישוב כפרי" ל"קרקע חקלאית" ומ"קרקע חקלאית" ל"מגורים בישוב כפרי".
2. בקרקע חקלאית, הקטנת זכויות בנייה לבתי צמיחה לטובת הגדלת שטחי המבנים לגידול בעלי חיים (רפתות).
3. קביעת שימוש עבור מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע מ"מגורים בישוב כפרי" ל"קרקע חקלאית" ומ"קרקע חקלאית" ל"מגורים בישוב כפרי".
2. שינוי זכויות בנייה.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. בקרקע חקלאית, הקטנת זכויות בנייה לבתי צמיחה לטובת הגדלת שטחי המבנים לגידול בעלי חיים (רפתות).
6. קביעת שימוש עבור מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	88A
קרקע חקלאית	88B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	88A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	88B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	88B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	12.41
קרקע חקלאית	17,650	87.59
סה"כ	20,150	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	12.41
קרקע חקלאית	17,653.15	87.59
סה"כ	20,153.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

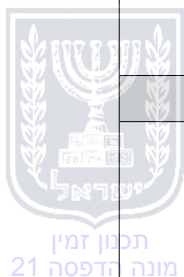


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p>
	<p>- מגורים : תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יותרו שטחי שרות לכל יחידת מגורים הכולל: ממ"ד, חניות לרכב, מחסן, מרתף. - יותר מבנה למגורי עובדים זרים. - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני מגורים :</p> <p>המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או 0. המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע. יחידת ההורים תבנה בצמידות לאחת מיחידות הדיור. ממ"ד : עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף , ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. חנייה מקורה לרכב : - לכל יחידת מגורים יותרו שני מקומות חנייה. - החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0 מ'. - תותר חנייה מחומרים קלים, ללא קירות, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית. - גובה נטו של חנייה מקורה - 2.20 מ'. מחסן : לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס. המחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העיקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס (בהסכמת השכן). המחסן ישמש למטרות שרות בלבד. גובהו לא יעלה על 2.40 מ'. קיר המחסן/החנייה הבנויה הנמצא בקו בניין צדדי אפס יהיה אטום, מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח. גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'. ניקוז הגג של המחסן ושל החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש. מרתף : - בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה (תוספת שניה התש"ל 1970) או לתקנות התקפות בעת מתן היתר הבנייה. - לא תותר כניסה נפרדת למרתף. - גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. - שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ 2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע. - חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.00 גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת</p>





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מביניהם.</p> <p>- הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה.</p> <p>- לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב המרכזית. יש להראות בתכנית ההגשה פתרון לסילוק הביוב.</p> <p>- המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה המתגוררת בלבד.</p> <p>- הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תהיה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבניין, יכלול תכנית ביצוע חפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין המבוקש, וכן פירוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע המרתף ולאחר הקמתו.</p> <p>- בקשה להיתר למבנה הכולל מרתף תכלול את פתרונות הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי במגרש ואת המפרט לאיטום הבנייה.</p> <p>מבנה לעובדים זרים:</p> <p>המבנה המשמש להלנת העובדים הזרים, יפונה לאחר התקופה שבה קיים אישור להעסקתם. כל שימוש אחר במבנה יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>בריכת שחייה:</p> <p>- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>- הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין.</p> <p>גדרות:</p> <p>גבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.</p> <p>יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>בחזית קדמית חובה להקים גדר מאבן נסורה בגובה מזערי של 60 ס"מ ובגובה מירבי של 1.80 מ' מעל פני המדרכה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>עיבודים חקלאיים, מבנים לגידול צמחי, בתי צמיחה, מבנה משק, סככות חקלאיות, מתבנים, רפתות ומכון חליבה, מבנה מגורים להלנת עובדים זרים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. המבנים הקשיחים יבנו בצמוד למגרש המיועד ל- "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>2. מבנה לעובדים זרים:</p> <p>המבנה המשמש להלנת העובדים הזרים, יפונה לאחר התקופה שבה קיים אישור להעסקתם. כל שימוש אחר במבנה יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. מבני בעלי חיים יופעלו עפ"י הנחיות הווטרנר הממשלתי, המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>4. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, או הקמת מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>(למעט גז) ליצירת קיטור, חום, או חשמל. לא יותר שימוש באמוניה.</p> <p>5. ריסוסים ושימושים בחומרי הדברה יהיה בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח ובהתאם לכל דין</p> <p>6. מערך איסוף שוטף של פסולת מהרפת יהיה באישור ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <ul style="list-style-type: none"> - איטום רצפת הרפת יבוצע ע"י שכבות חרסית מהודקת. - טרם התחלת עונת הגשמים, יש לפנות את זבל הפרות לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. - חצר הרפת תתוכנן כך שפעולת הניקוי תבוצע באופן מכני. - שפכי הרפת יועברו לטיפול קדם מתאים, לפני החיבור למערכת לטיפול בשפכים כך שיעמדו בכללי שפכי מפעלים 2011 המתעדכנים מעת לעת. 	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6)	2 (5)	26.2	26.2	664 (4)	60 (3)	119 (2)	485 (1)	2500	מגורים	88A	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(9)		80	80	14120 (8)			14120	17650	מבני עזר חקלאיים	88B	קרקע חקלאית	
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(9)		10	10	1765			1765		בתי צמיחה	88B	קרקע חקלאית	

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) סה"כ שטח עיקרי 485מ"ר שהם 220מ"ר לכל יח"ד ועוד 45מ"ר ליחידת הורים (220+220+45).
- (2) סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 119מ"ר שהם 54.5מ"ר לכל יח"ד ועוד 10מ"ר ליחידת הורים (54.5+54.5+10).
- (3) 60מ"ר שהם 30מ"ר מרתף לכל יחידת דיור (30+30).
- (4) 664מ"ר שהם 304.5מ"ר לכל יח"ד ועוד 55מ"ר ליחידת הורים (304.5+304.5+55).
- (5) תותר העברת שטחים ממבנה אחד למבנה השני באופן שלא ימנע את הקמת אחת מיחידות הדיור.
- (6) ועוד יחידת הורים.
- (7) עם גג שטוח עד 8.5מ' ועם גג משופע עד 9.5מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית- הנמוך מביניהם.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) מתוך זה יוקצה שטח להלנת עובדים זרים שגודלו יקבע בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר והחלטת רמ"י כפי שיתעדכנו מעת לעת.
- (10) המבנים החקלאיים יבנו בהתאם ועפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות.
 2. היתר בנייה למבנה הרפת יהיה בכפוף לקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
 3. פסולת:
 - בקשות להיתר תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת לסוגיה השונים:
 - (פסולת יבשה, פסולת תעשייתית, פסולת חקלאית) לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
 - פסולת חקלאית: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח לסביבה הקרובה.
 - פסולת ברת מחזור, תשלח למחזור ותפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנ"ס. 4. פסולת בניין:
 - בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין.
 - מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מאושר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין.
 - היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה. 5. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.
 6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 7. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:
 - היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 8. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
 9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.



6.2

פיתוח סביבתי

1. דלקים:

 - היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
 - כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה, אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמונים.

2. גנרטור:

 - בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.
 - 3. תשטיפים מבתי צמיחה, חממות ובתי רשת:

 - בהיתר בנייה לבית הצמיחה ייקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. הטיפול בעודפי התשטיפים ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.3</p>
<p>1. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 2. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים האזורית של המושב. 3. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.7</p>
<p>1. בתחום התכנית ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים לאצירת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - היתר לעבודה מצומצמת ו/או בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10. 2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 4. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה</p>	

6.8	עתיקות
	תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21