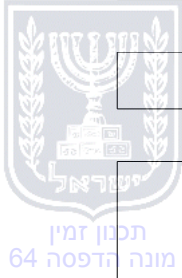


הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0202986

קיבוץ סמר-הרחבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה הרחבה של הקיבוץ הקיים סמר כמתן מענה להתפתחות הטבעית והגידול באוכלוסיה, תוך התייחסות למיקום הקיבוץ מבחינה נופית ואקלימית, אופי החיים והתעסוקה של התושבים.

היות והקיבוץ מוקף בשטח המוכרז כשמורת טבע, מתייחס התכנון לתנאי השטח והנוף. לצורך התפתחות הישוב, משתמשת התכנית בשטחים מופרים ממילא. הכללת שטחים אלו בתחום הקיבוץ, יתרום לשיקום ולפיתוחם כאזורים המיועדים לבניה ולשטחים פתוחים.

התכנון ממשיך את התפישה כי בחבל ארץ זה, הישוב מיועד לייצר חיי קהילה ופעילות המשתלבת עם הסביבה הטבעית ועם הטבע, כפי שאכן קורה בקיבוץ כיום.

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית לשטחי הקיבוץ המיועדים לבינוי ופיתוח, על בסיס החלטות שנתקבלו בקיבוץ ובהתאם להוראות תמ"א 35. בדגש על אזורי המגורים, הציבור והקהילה, ושטחים פתוחים של הישוב, אזור תיירות לאירוח כפרי, וכן אזורי מבני משק חקלאיים תעסוקה וייצור. כמו כן מסדירה התכנית מחדש את מערכת הדרכים, השבילים והתשתיות.

קיבוץ סמר הגיע בתכנית הקיימת לקצה גבול יכולת ההתפתחות שלו למגורים ומבקש לאפשר לתת מענה לקבלת חברים חדשים ולגידול הטבעי ע"י תוספת תאי שטח לבנייה למגורים, בקיבוץ כיום יש כ- 150 יח"ד, תכנית זו מאפשרת תוספת של 220 יח"ד חדשות. סה"כ בתכנית זו: 370 יח"ד. כמות יח"ד המותרת לפי תמ"א 35 היא עד 500 יח"ד. צפיפות המגורים: ממוצע 2 יח"ד לדונם. תואמת את המותר לפי תמ"א 35 - ממוצע 1.5 יח"ד לדונם לפחות.

התכנית מקצה אזור מגורים נפרד בייעוד "דיוור מיוחד" המיועד ל- 60 יח"ד קיימות, ותא שטח חדש ל- 30 יח"ד חדשות, שטחן של יח"ד אלו אינו עולה על 55 מ"ר ליחידה. הן מיועדות לקליטת צעירים, הורים וכיו"ב. כמו כן התכנית באה לפתח את התחום המשקי והתעסוקתי של הקיבוץ ע"י הגדלת השטח למבני משק בשל צרכי משק החי הקיימים הדורשים מכסות קרקע גדולות, כדי לעמוד בדרישות רווחת בעלי החיים, כיבוי אש ועוד. בנוסף, ענפי פיתוח נוספים כגון חקלאות מים, גידול אצות ופיתוח אנרגיה מתחדשת. בתי אריזה ושירות לענפים כגון ענף התמרים וכד'. חממות ובתי רשת לגידולים מיוחדים ועוד.

שטחים נוספים בקרבת מבני המשק נועדו לתעשייה קלה ומלאכה הנותנים מענה לתחומים כגון פיתוח מערכות לחקלאות מתקדמת, מכשור ובקרה. בנוסף מיועד אזור זה לפיתוח מקורות פרנסה נוספים כדוגמאת ענף הדגה והאצות.

יעודי קרקע נוספים לתעסוקה ומבני ציבור נותנים מענה לעסקים קטנים הקיימים כיום בשטחי הקיבוץ ואין להם את התנאים הנדרשים לתפעול נאות, ביניהם תחום הטיפול ברפואה הטבעית, ריפוי בעיסוק, אומנות ומקצועות חופשיים. כמו כן אזור זה מיועד למבנה ציבורי גדול שחברי הקיבוץ מעוניינים ליזום. יעוד תיירות ואטרקציה תיירותית נותן מענה לרצון הקיבוץ לפתח את תחום האירוח הכפרי במגבלות התכנית ולפתח פעילויות שטח אתגרי באזור האטרקציה התיירותית הצמודה לתיירות. יעוד מסחר ותעסוקה בא לתת מענה לנוסעים על כביש 90 העוצרים להתרעננות בכניסה לקיבוץ במטרה לספק להם אזורי שהייה מוצללים למנוחה ולספק להם שירותי דרך ע"י מזנון דרכים קטן, מרכז מידע, וחנויות קטנות לממכר תוצרת מקומית, שטחי המסחר לא יעלו על 1000 מ"ר.

התכנית מרחיבה את שטח שמורת הטבע בצד המזרחי של כביש 90 במקום שטחים כלואים הנמצאים מצפון ומדרום לכביש הגישה לקיבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

קיבוץ סמר-הרחבה

608-0202986

מספר התכנית

1,792.448 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

חבל אילות

202000

קואורדינאטה X

416000

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ סמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: סמר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק		17, 19, 21

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 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

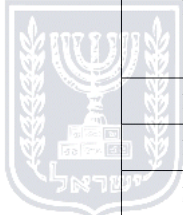
תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006		926	5606		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
29/10/1981		118	2759		כפיפות	תמא/ 8
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
24/10/2007		205	5728		כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 21
01/04/1982		1465	2790		שינוי	120 / 03 / 12
21/09/2010		154	6137		כפיפות	תמא/ 12 / 1
07/07/2016		8438	7299		כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/08/1976		2362	2247		כפיפות	תמא/ 3
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 (על שינוייה). הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 (על שינוייה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
06/04/2009		3297	5939	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175/02/12 - שדה התעופה תמנע, חבל איילות.	כפיפות	175 / 02 / 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון רוזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רון רוזן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רון רוזן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים -תאי שטח	12: 08 06/04/2021	רון רוזן	06/04/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	15: 08 24/08/2020	רון רוזן	24/08/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמתי	09: 59 10/08/2021	רון רוזן	08/08/2021	5		רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח בינוי לבית קברות סמר	14: 17 04/03/2021	רון רוזן	03/01/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	פרוגרמה לבית עלמין	11: 08 30/08/2020	רון רוזן	24/08/2020	2		מנחה	עקרונות תכנון
לא	נספח נופי-סביבתי	13: 52 04/03/2021	יוסי קליק	23/09/2020	117		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר קרקע היסטורי-1-phase- קיבוץ סמר	09: 02 17/03/2021	יוסי קליק	01/02/2021	70		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תשתיות מים וביוב- פרשה טכנית	09: 57 26/11/2020	רוני שובל	21/09/2020	28		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מערכת איסוף שפכים וסילוקם	09: 12 10/08/2021	רוני שובל	08/08/2021		1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות-מים שפירים- מצב מוצע	09: 13 10/08/2021	רוני שובל	08/08/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות-מים-מצב קיים	09: 15 10/08/2021	רוני שובל	08/08/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	10: 13 26/11/2020	נמרוד חלמיש	01/09/2020	31		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תרשים מס' 3 מערכת ניקוז בקרבת התכנית על רקע מדידה	10: 22 26/11/2020	נמרוד חלמיש	01/09/2020	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה ובינוי לתחנת תדלוק פנימית לצריכה עצמית	09: 07 10/08/2021	מוטי פריד	09/08/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-1	09: 08 10/08/2021	מוטי פריד	09/08/2001	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-2	09: 09 10/08/2021	מוטי פריד	09/08/2001	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	סקר סייסמי	14: 41 05/03/2018	רם בן דוד	01/02/2018	20		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח עצים בוגרים	14: 20 27/07/2020	ניר מעוז	23/02/2019	14		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	14: 03 04/03/2021	ניר מעוז	04/01/2021	2	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
	אחר	אהוד קוגלר (1)		קיבוץ סמר	סמר			08-6356792	08-6356758	kugler@ardomnet.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מ.א חבל איילות				08-6355801	08-6355800	ynoni@eilot.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל איילות 88815.

(2) כתובת: ד.ג. חבל איילות 88820.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד קוגלר		קיבוץ סמר	סמר	(1)		08-6356792	08-6356758	kugler@ardomnet.co.il

(1) כתובת: ד.ג. חבל איילות 88815.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-9533333	08-6264250	
חוכר		אהוד קוגלר		קיבוץ סמר	סמר	(2)		08-6356792	08-6356758	kugler@ardomnet.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 233 באר שבע 8410102.

(2) כתובת: ד.ג. חבל איילות 88815.

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	רון רוזן	80617	רוזן ליננברג אדריכלים	אודים	הדגן (1)	6	09-8351026	09-8351076	ofir@r-l-arch.co.il
גיאולוג- יועץ סייסמי	גיאולוג	רם בן דוד		רבד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949		georoved@netvision.net.il
הידרולוג- יועץ ניקוז	יועץ	נמרוד חלמיש		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(3)	6	08-6460914	08-6460915	office@afik-eng.com
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוטי פריד	612	ת.ה.ן	להבים	צבעוני	13	08-6513636	08-6519656	motti@tahan.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	יוסי קליק	27912	יוזמות-למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	21	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רוני שובל		אגת הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5618084	03-5618059	ronis@agateng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 416 אודים 42905.

(2) כתובת: ת.ד. 128 גבעת ישעיהו 99825.

(3) כתובת: גן תעשייה עומר.

(4) כתובת: ת.ד. 57159 תל אביב 615701.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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**

הסדרה והרחבה של קיבוץ סמר ותוספת שטח לשמורת טבע יטבתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- שמורת טבע, ומיעודים מתכנית מאושרת, אזור מגורים, אזור בתי ילדים, אזור ספורט, שטח פרטי פתוח, אזור תעשייה, אזור מלאכה, מבני משק, דרך מוצעת, ל - יעוד מגורים א', מגורים מיוחד, שפ"פ, שצ"פ, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, אטרקציה תיירותית, בית קברות, מתקנים הנדסיים, מבני משק, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, דרכים, תחנת תדלוק, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.

2. תוספת של 220 יח"ד על יח"ד המאושרות בקיבוץ.

3. קביעת יעוד שטח לשמורת טבע.

4. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

5. קביעת הוראות וזכויות בניה.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. ביטול דרכים קיימות והרחבת/התוית דרכים.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז, וכו'.

9. קביעת הנחיות סביבתיות.

10. קביעת שלביות לביצוע התכנית.

11. קביעת תקן חניה למגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64

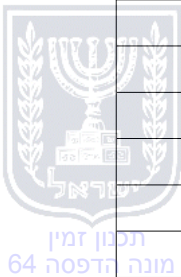
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

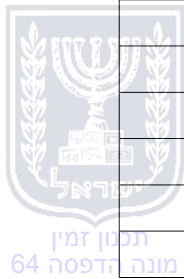
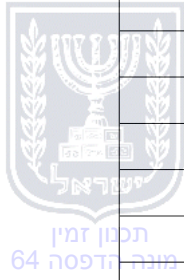
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103 - 100
דיור מיוחד	112 - 110
מתקנים הנדסיים	801
מבני משק	402 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	1
תיירות	601, 600
אטרקציה תיירותית	1000
שטחים פתוחים	1301
קרקע חקלאית	701, 700
שטח ציבורי פתוח	214, 210
שטח פרטי פתוח	205 - 200
שמורת טבע	719 - 711
דרך מאושרת	312, 310
דרך מוצעת	307 - 300
דרך ו/או טיפול נופי	213 - 211
שביל	351, 350
תחנת תדלוק	1201
בית קברות	900
מסחר ותעסוקה	1100
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1400
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	310
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	304, 302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	103, 102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	203
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	214
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	718
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	600
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	303
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	103, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	אטרקציה תיירותית	1000
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	אטרקציה תיירותית	1000
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	213
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	310
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	103, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1301
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	716, 713, 711
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	601
גבול מגבלות בניה	בית קברות	900
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	303, 300
גבול מגבלות בניה	מבני משק	402, 400
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	103
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	1201
דרך /מסילה לביטול	דיוור מיוחד	111, 110
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	307, 305, 303, 301, 300
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	402, 400
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101, 100
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	700
דרך /מסילה לביטול	שביל	351, 350
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	200
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	210
דרך /מסילה לביטול	תחנת תדלוק	1201
דרך /מסילה לביטול	תיירות	600
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	500
דרך /מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1400
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	212
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	306
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1301
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	717 - 715, 713
זיקת הנאה	דרך מוצעת	303
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	210
זיקת הנאה	שמורת טבע	715, 713
ציר	דרך מאושרת	310
ציר נחל	דרך מאושרת	310
ציר נחל	מבני משק	401
ציר נחל	שמורת טבע	715
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	303
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	210
קו דלק/נפט	שמורת טבע	715, 713
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	301
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	1100





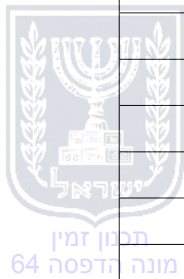
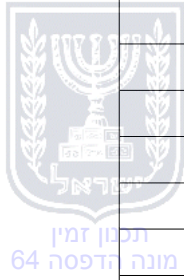
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	שטח פרטי פתוח	203
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	1301
קו חשמל מתח עליון	שמורת טבע	718
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	211
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	312, 310
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	306, 303, 301, 300
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	401
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	100
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	701, 700
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	203
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	214
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	719 - 717, 714 - 711
קו מים 4" ומעלה	תיירות	600
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	500
שמורת טבע	דרך ו/או טיפול נופי	212
שמורת טבע	דרך מאושרת	312
שמורת טבע	דרך מוצעת	306
תחום השפעה	דרך מאושרת	312, 310
תחום השפעה	דרך מוצעת	303, 302
תחום השפעה	מבני משק	402, 401
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	801
תחום השפעה	שמורת טבע	718 - 711
תחום השפעה	תיירות	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.78	14,000	אזור בתי ילדים
1.45	26,000	אזור מבני ציבור
4.35	78,000	אזור מגורים
0.61	11,000	אזור מלאכה
0.84	15,000	אזור ספורט
1.12	20,000	אזור תעשייה
7.73	138,462.17	דרך קיימת
1	18,000	דרכים וחניות
4.97	89,000	מבני משק
4.41	79,000	מערכת ביטחונית
22.05	395,263.18	קרקע חקלאית
0.67	12,000	שטח פרטי פתוח
50.03	896,723.23	שמורת טבע
100	1,792,448.58	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.89	15,909.61	אטרקציה תיירותית
0.18	3,221.67	בית קברות
1.53	27,458.57	דיוור מיוחד
0.48	8,542.94	דרך ו/או טיפול נופי
7.59	136,123.05	דרך מאושרת
4.96	88,864.95	דרך מוצעת
16.19	290,145.63	מבני משק
2.22	39,749.26	מבנים ומוסדות ציבור
9.34	167,469.64	מגורים א'
0.86	15,396.31	מסחר ותעסוקה
0.05	960.17	מתקנים הנדסיים
1.75	31,294.02	קרקע חקלאית
0.12	2,126.32	שביל
1.23	22,125.18	שטח פרטי פתוח
1.02	18,339.4	שטח ציבורי פתוח
5.98	107,112.24	שטחים פתוחים
38.93	697,749.66	שמורת טבע
0.05	902.07	תחנת תדלוק
1.76	31,624.07	תיירות
1.97	35,390.94	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.90	51,942.89	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	1,792,448.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מוסדות ומשרדים מקומיים. ב. שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים כגון: חדר כביסה, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, מתפרה, מזכירות, מרכולית וכיו"ב. ג. מוסדות בריאות, מרפאות, מבני דת, תרבות ופנאי. ד. מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מועדוניות/צהרונים, מתנסי"ם, ספריות וכיו"ב. ה. מרכזי ספורט ובריכות שחיה. ו. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים, ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. ז. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ח. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת, חדר חשמל, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה וכד'. ט. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחלחולם. י. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.3 להלן.</p> <p>ב תכנית בינוי תכנית בינוי ופיתוח להיתרי בניה תבוצע לפי סעיף 6.2.</p> <p>ג פיתוח סביבתי הוראות לפיתוח סביבתי לפי סעיף 6.18.</p>
4.2	<p>מגורים א'</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידות דיור למגורים. ב. כחלק מכל יחידת דיור יותר שימוש נוסף לבעל מקצוע חופשי כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכד'), משפחתונים, סדנת אומנות וכד'. ובלבד שהשימוש העיקרי של המבנה יהיה למגורים. ג. מטרות שירות כמפורט בחוק ובתקנות. ד. סככות צל, מצללות גינון ונטיעות. ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית נגר וחלחול. ו. קווי תשתית תת-קרקעיים ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות ("פילרים"), מים, חשמל, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ז. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>

4.2	מגורים א'
	נמוך מאוד".
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.3 להלן.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מחסן, בשטח של עד 10 מ"ר. שטח המחסן יחשב במניין שטחי השירות. המחסן יבנה מחומרים דוגמת המבנה העיקרי ויכלל בהיתר הבניה. המחסן ימוקם בצמוד למבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין.
ג	מרתפים תותר הקמת מרתפים. גובה מרתף לא יפחת מ-2.20מ' ולא יעלה על 2.50מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מקו תכנית הבניין. גובה התקרה לא יעלה על 1.00מ' ממפלס הקרקע במגרש. תותר התקנת חלונות בגובה שלא יפחת מ-20 ס"מ מעל לקרקע במגרש. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור ותאורה.
ד	חלוקה לתאי שטח בתאי שטח 102-103 תותר חלוקה בהתאם לטבלת הזכויות בסעיף 5. שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ה	קווי בנין קווי הבניין המופיעים בתשריט יוכלו על בניה חדשה, מבנים קיימים יותרו לחרוג מקו בניין.
ו	תכנית בינוי תנאי להיתר בניה לכל תא שטח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.2.



4.3	דיור מיוחד
4.3.1	שימושים
	<p>א. יותר שימוש במבנים קיימים ליחידות דיור קטנות המיועדות למגורים זמניים, לקליטת צעירים, חיילים והורים, שישמשו את הדייר לתקופת זמן מוגבלת.</p> <p>ב. כחלק מכל יחידת דיור יותר שימוש נוסף לבעל מקצוע חופשי כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכד'), משפחתונים, סדנת אומנות וכד'. ובלבד שהשימוש העיקרי של המבנה יהיה למגורים.</p> <p>ג. מרחבים מוגנים ומקלטים לפי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ד. סככות צל, מצללות, גינות ונטיעות.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח שהיית נגר וחלחול.</p> <p>ו. קווי תשתית-תת קרקעיים ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות ("פילרים"), מים, חשמל ותקשור, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ז. שבילים ומדרכות להולכי רגל ואופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות.</p> <p>ח. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה ופיסול.</p> <p>ט. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי

<p align="center">דיוור מיוחד</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>לפי סעיף 6.3 להלן.</p>	
<p align="center">תכנית בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה לכל תא שטח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.2.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.</p> <p>ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתיה, סככות צל, מצללות, פיסול.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, שטחים שמורים לצרכי השהית מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה</p> <p>ו. באזורים אלו לא תותר בניה בכל סוג שהוא, מלבד בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכד' ובלבד שלא ניתן להקים באזור אחר, ע"פ הנחיות הרשויות המוסמכות (חברת חשמל, בזק וכד').</p> <p>ז. יותרו מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות וכד'.</p> <p>ח. קו קצ.א.א ראשי קיים העובר בתא שטח 210.</p> <p>ט. טיפול נופי לצידי הדרכים.</p> <p>י. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכניות הפיתוח באזורים אלו יהיו בעלי אופי מדברי, בתפישת הקיבוץ כנווה מדבר ומתוך התחשבות והשתלבות בשמורת הטבע בה שוכן הקיבוץ.</p> <p>ב. הנטיעות והגינות יהיו במיני צמחים המותאמים לתנאי האזור, תנאי הקרקע, האקלים ומיעוט המשקעים. לא יינטעו מינים פולשים (מיני שיטה אוסטרלית, מיני ינבוט, כנפון וכו') כדי למנוע הפצתם לשמורת הטבע הצמודה.</p> <p>ג. מצללות יוקמו מחומרים קלים בלבד (עץ, בד, פלדה וכד').</p> <p>ד. כחלק מהפיתוח, תותר הקמתם של גופי מים לצרכי יצירת מיקרו-אקלים ונוי וכן שימוש בריהוט רחוב.</p> <p>ה. תאורת חוץ תהיה נמוכה, עד כמה שניתן, ותופנה כלפי פנים הקיבוץ.</p> <p>ו. הנחיות נוספות לפיתוח סביבתי ראה סעיף 6.18.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 210 תכול זיקת הנאה ברוחב 10 מ' כמסומן בתשריט לרצועת קצא"א בה טמון קו דלק "16 עם הגבלת שימוש בקרקע :</p> <p>א. אין לבצע עבודות מסוג כלשהו בקרקע או מעל הקרקע. כל עבודה חייבת בתיאום עם קצא"א, באישור בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של נציג קצא"א.</p> <p>ב. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.</p>	<p align="center">ב</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>ג. אין לסלול כבישים/מדרכות לאורך ובתוך הרצועה המופקעת.</p> <p>במידת הצורך ניתן למגן את צינור הדלק ולסלול כביש מעליו ובניצב לו.</p> <p>ד. אין להניח כבלים מכל סוג שהוא - חשמל, תקשורת וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ה. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא - מים, ביוב וניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ו. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בניצב בלבד, באישור קצא"א בכתב ומראש, בתיאום ובפיקוח צמוד עם קצא"א.</p> <p>ז. אין להציב ברצועה עמודים או יתדות למתיחת כבלים לייצוב העמודים.</p>
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.</p> <p>ב. מגרשי ספורט ומשחקים. כולל קירוי לאזורי משחק.</p> <p>ג. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, שטחים שמורים לצרכי השהית מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה</p> <p>ז. באזורים אלו לא תותר בניה בכל סוג שהוא, מלבד בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכד' ובלבד שלא ניתן להקימם באזור אחר, ע"פ הנחיות הרשויות המוסמכות (חברת חשמל, בזק וכד').</p> <p>ח. יותרו מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות וכד'.</p> <p>ט. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכניות הפיתוח באזורים אלו יהיו בעלי אופי מדברי, בתפישת הקיבוץ כנווה מדבר ומתוך התחשבות והשתלבות בשמורת הטבע בה שוכן הקיבוץ.</p> <p>ב. הנטיעות והגינות יהיו במיני צמחים המותאמים לתנאי האזור, תנאי הקרקע, האקלים ומיעוט המשקעים. לא יינטעו מינים פולשים (מיני שיטה אוסטרלית, מיני ינבוט, כנפון וכו') כדי למנוע הפצתם לשמורת הטבע הצמודה.</p> <p>ג. מצללות יוקמו מחומרים קלים בלבד (עץ, בד, פלדה וכד').</p> <p>ד. כחלק מהפיתוח, תותר הקמתם של גופי מים לצרכי יצירת מיקרו-אקלים ונוי וכן שימוש בריהוט רחוב.</p> <p>ה. תאורת חוץ תהיה נמוכה, עד כמה שניתן, ותשמש למינימום ההכרחי.</p>
ב	<p>תחזוקה</p> <p>קיבוץ סמר הוא האחראי לטיפול ותחזוקת שטחים אלה.</p>

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>א. התווית דרכים, מדרכות, שטחי חניה, מפרצי העלאה והורדה של נוסעים, דרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, דרכים לאופניים, לרכב תפעולי, שטחי גינון וריצו, מתקנים ו"ריהוט רחוב", מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, פיסול, ספסלים, סככות צל.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.</p> <p>ג. בדרכים היקפיות יכללו כל המרכיבים לביטחון הקיבוץ כגון: דרכי תנועה וגישה היקפיים, גדר ביטחון, תאורה היקפית, מערכות התראה וצילום, סוללות הגנה מפני שיטפונות.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הנחיות לנטיעות לפי סעיף 6.5.11 ס"ק ב'. 2. דרך מס' 15-דרך בפיתוח מינימלי המשתלב בסביבה ובתאום עם רט"ג.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>לפני ביצוע הדרכים יש לתאם עם חברת "מקורות".</p>
ד	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>מרחק גדר הביטחון לבתי מגורים יהיה 42מ' לפחות לאורך כל היקף גדר הבטחון בקיבוץ.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 300 ו-303 היכן שיש חציית דרך בקו קצא"א תכול זיקת הנאה ברוחב 10 מ' כמסומן בתשריט לרצועת קצא"א בה טמון קו דלק "16 עם הגבלת שימוש בקרקע:</p> <p>א. אין לבצע עבודות מסוג כלשהו בקרקע או מעל הקרקע. כל עבודה חייבת בתיאום עם קצא"א, באישור בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של נציג קצא"א.</p> <p>ב. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.</p> <p>ג. אין לסלול כבישים/מדרכות לאורך ובתוך הרצועה המופקעת.</p> <p>ד. אין להניח כבלים מכל סוג שהוא - חשמל, תקשורת וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ה. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא - מים, ביוב וניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ו. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בניצב בלבד, באישור קצא"א בכתב ומראש, בתיאום ובפיקוח צמוד עם קצא"א.</p> <p>ז. אין להציב ברצועה עמודים או יתדות למתיחת כבלים לייצוב העמודים.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 306 באזור המחלפון המסומן בהנחיות מיוחדות נמצא בתחום שמורת טבע. כל עבודה בשטח זה נדרשת ב"היתר עבודה בשמורת טבע" - לזווי ופיקוח צמוד של רט"ג והגשת מסמך</p>



4.6	דרך מוצעת
	<p>המפרט הוראות לביצוע הדרכים לפיהן יקבעו אמצעים למזעור הפגיעה בחזות הנופית ובערכי הטבע ולשיקום הנופי בתום עבודות ההקמה.</p>
ז	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים סימון מהתשריט : שמורת טבע תא שטח 306 המסומן בראסטר שמורת טבע נמצא בתחום שמורת טבע. כל עבודה בשטח זה נדרשת ב"היתר עבודה בשמורות טבע" - לוווי ופיקוח צמוד של רט"ג והגשת מסמך המפרט הוראות לביצוע הדרכים לפיהן יקבעו אמצעים למזעור הפגיעה בחזות הנופית ובערכי הטבע ולשיקום הנופי בתום עבודות ההקמה.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>א. התווית דרכים, מדרכות, שטחי חניה, מפרצי העלאה והורדה של נוסעים, דרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, דרכים לאופניים, לרכב תפעולי, שטחי גינון וריצו, מתקנים ו"ריהוט רחוב", מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, פיסול, ספסלים, סככות צל. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ג. בדרכים היקפיות יכללו כל המרכיבים לביטחון הקיבוץ כגון: דרכי תנועה וגישה היקפיים, גדר ביטחון, תאורה היקפית, מערכות התראה וצילום, סוללות הגנה מפני שיטפונות. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>דרכים 1. רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. בתחום קווי הבנין של דרך ראשית מס' 90 תיאסר כל בניה או חניה.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי 1. הנחיות לנטיעות לפי סעיף 6.5.11 ס"ק ב'. 2. דרך מס' 15-דרך בפיתוח מינימלי המשתלב בסביבה ובתאום עם רט"ג.</p>
ג	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים סימון מהתשריט : שמורת טבע תא שטח 312 המסומן בראסטר שמורת טבע נמצא בתחום שמורת טבע. כל עבודה בשטח זה נדרשת ב"היתר עבודה בשמורות טבע" - לוווי ופיקוח צמוד של רט"ג והגשת מסמך המפרט הוראות לביצוע הדרכים לפיהן יקבעו אמצעים למזעור הפגיעה בחזות הנופית ובערכי הטבע ולשיקום הנופי בתום עבודות ההקמה.</p>
4.8	מבני משק
4.8.1	שימושים
	<p>א. באזור זה יותרו שימושים משקיים כגון: רפתות, לולים, ומתקנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה, חממות, בתי רשת, משתלות, חקלאות מים כגון דגה אצות וכיו"ב, בתי צמיחה ומבנים חקלאיים אחרים. מבני עזר ושירות כגון סככות, חדרי מכוניות, ומחסנים המשרתים את מבני</p>



4.8	מבני משק
<p>המשק, מוסכים, מבני מלאכה כגון נגריה, מסגרייה, סדנאות לתיקוני כלים ומכשירים, משרדים, מבנים לטיפול מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, סככות לרכב, לציד ולמיכון חקלאי, חנות לממכר התוצרת החקלאית, מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים.</p> <p>ב. מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת בסמיכות למבני הרפת.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ד. עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, תאורה.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווים ותשתיות לביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור אנרגיה מתחדשת על גבי גגות מבנים ועל הקרקע, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה, מתקנים למיון והפרדה של פסולת וכיו"ב.</p> <p>ז. עבודות לניקוז השטח.</p> <p>ח. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>	
4.8.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחום ההשפעה למתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת יהיה 75מ', לא תותר כל בניה לשימושים רגישים בתחום ההשפעה. 2. יש לתאם את ביצוע המתקן עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולאשר את התכנון המפורט. התכנון המפורט יכיל מידע אודות טכנולוגיית המתקן וכמויות השפכים, דו"ח פיזור ריחות, ופתרונות למניעת רעש (בהתאם לדרישות ולנחיצות). 3. מתקן קדם לטיפול שפכי הרפת יוקם בד בבד עם פיתוח התשתיות למגרשי המגורים החדשים.
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות הנחיות הרופא (הווטרינר) הממשלתי. 2. הקמת מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת תתבצע לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להנחיות התקפות בזמן אישור הבקשה. 3. מתקנים פוטו-וולטאיים על הקרקע, בתחום שטח למבני משק יוגבלו לשטח של עד 20 דונם.
4.9	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
<p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון מבני חינוך, מחקר ולימוד לשימוש אזורי כדוגמאת מרכז מוזיקה, מרכז אומנויות וכד'.</p> <p>ב. תעסוקה בלתי מזהמת כגון סדנאות יצירה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי קפה ומסעדות לתיירות חולפת, גלריות לממכר תוצרת מקומית וכד'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

<p>4.9 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת, חדר חשמל, תאורה וכד'.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח שהיית מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>ו. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ז. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>	<p>4.9</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי סעיף 6.3 להלן.</p>	<p>א</p>
<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח להיתרי בניה תבוצע לפי סעיף 6.2. הוראות לפיתוח סביבתי לפי סעיף 6.18.</p>	<p>ב</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p> <p>א. הקמת מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. תא שטח מס' 801 מיועד לייצור ביו גז, מיחזור וחינוש מים להשקייה חקלאית, מתקנים לאנרגיה מתחדשת רוח ו/או /שמש. ייצור החשמל מוגבל ל-5 מגה-וואט.</p> <p>ג. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>	<p>4.10.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>1. תחום ההשפעה לתא שטח 801 יהיה 75מ', לא תותר כל בניה לשימושים רגישים בתחום ההשפעה ביעוד התיירות הסמוך.</p> <p>2. יש לתאם את ביצוע המתקן עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולאשר את התכנון המפורט. התכנון המפורט יכיל מידע אודות טכנולוגיית המתקן שייבנה ופתרונות למניעת רעש (בהתאם לדרישות ולנחיצות).</p>	<p>א</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>מתקנים שייבנו יהיו בגוונים המשתלבים בסביבה, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>בית קברות</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>א. קברים ומצבות, מבנים לצרכי פולחן דתי, בית טהרה, מבנה הספדים, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות.</p> <p>ב. הקמת מבנים לצרכי אחזקה ותפעול, מתקני תברואה.</p> <p>ג. דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.</p>	







תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

	בית קברות	4.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>ד. פיתוח ונטיעות, סככות צל, ספסלים, ברזיות, גדרות ושערים. ה. מתקני תשתיות לצרכי בית העלמין. ו. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>	
	הוראות	4.11.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>תכנית בינוי א. היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. ובהתאם לסעיפים 6.2 ו-6.3. ב. החניה תהיה בתוך שטח בית העלמין לפי תקן החניה הארצי. ג. 50% מהקברים יהיו בקבורה רבודה.</p>	א
	אטרקציה תיירותית	4.12
	שימושים	4.12.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>א. אטרקציות תיירות ללא אכסון כגון : מרכז ירידים מדבריים ומתחמי פעילויות חויתיות המדגישות את אופיו היחודי של האזור בתחומי הזואולוגיה, הבוטניקה והגיאולוגיה. מועדוני ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים. מתקנים לפעילות אתגרית כגון מסלולי אופניים, פארק חבלים וכד'. ב. דרכים, דרכי שירות, דרכי תנועה לאופניים והולכי רגל, חניות. ג. הקמת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גידור ושערים. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון : טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת, חדר חשמל, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה וכד'. ה. שטחי גינון ונטיעות. ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ז. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>	
	הוראות	4.12.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.3</p>	א
	תכנית בינוי	ב
	תכנית בינוי ופיתוח להיתרי בניה תבוצע לפי סעיף 6.2.	
	תיירות	4.13
	שימושים	4.13.1
	<p>באזור זה תותר הקמת כפר נופש ו/או חניון קמפינג בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. במתחם זה יפותחו מתקני האירוח בסגנון מדברי. המתחם יכלול את המרכיבים הבאים :</p>	

4.13	תיירות
	<p>א. יחידות אירוח.</p> <p>ב. שטחי פונקציות נלוות, כגון: משרד קבלה, חדר אוכל ומטבח, שירותים ומקלחות, שירותים לוגיסטיים, חדר הסבה, חדר פעילות, חדרי הרצאות, בית כנסת, מחסנים, ח.כביסה, מרחבים מוגנים.</p> <p>ג. סוכות אירוח ולינות חוץ, קמפינג: למטיילים בודדים וקבוצות המגיעות לשטח עם ציוד לינה פרטי (אוהלים ושקי שינה). האזור יאורגן כך שיאפשר לינת שטח תוך שמירת פרטיות לכל קבוצת מטיילים. באזור זה יוקם מבני שירותים, מקלחות ועמדות מטבחונים.</p> <p>ד. חניון קראוונים הכולל עמדות חניה ושירות לקראוונים.</p> <p>ה. מועדוני ספורט ובריאות, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים.</p> <p>ו. דרכים, דרכי שירות, דרכי תנועה לאופניים והולכי רגל.</p> <p>ז. מרכזי מבקרים, גלריות, וסדנאות אומן.</p> <p>ח. עבודות פיתוח ונוף, מצללות, גינות ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, חניה, גידור ושערים.</p> <p>ט. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי סעיף 6.3 להלן.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח להיתרי בניה תבוצע לפי סעיף 6.2.</p>
ג	<p>תנאי להקמה</p> <p>1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.14	קרקע חקלאית
4.14.1	שימושים
	<p>א. שימוש חקלאי בקרקע, גידולים ונטיעות. מבנים ומתקנים חקלאיים.</p> <p>ב. באזור זה יפותחו בוסתנים הנשענים על גידולים חקלאיים טיפוסיים לתנאי האקלים והקרקע המקומי.</p> <p>ג. מיני הצומח באזור החקלאי יתואמו עם רטי"ג בכדי למנוע פלישת צומח לאזורים מוגנים בסביבות התכנית.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת מיזמים של תיירות חקלאית, וחינוך לחקלאות, כגון מסיק זיתים, טיפול בבעלי חיים, לימוד חוויתי הקשור לחקלאות וכד'.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 701 תותר הקמת פינת חי, הקמת מבנים ותשתיות לצורך שימושי פינת החי.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>תנאי להפעלה</p> <p>א. יש לקבל את אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה לגידולים המותרים, לאופן הריסוס והטיפול בקרקע של גידולים אלה, בהתחשב במבני המגורים הסמוכים לקרקע החקלאית.</p> <p>ב. לפעול לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בכל הקשור לאחסון חומרי הדברה והטיפול</p>

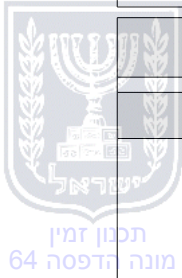


4.14	קרקע חקלאית
	<p>בתשטיפים של חומרי הדברה.</p> <p>ב. פינת חי - בהתאם לתקנות צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (החזקה שלא לצרכים חקלאיים), התשס"ט 2009 על תיקונו.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנון מבנים ומתקנים חקלאיים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות הנחיות הרופא (הווטרנר) הממשלתי.</p>
4.15	שטחים פתוחים
4.15.1	שימושים
	<p>באזור זה לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא. התכנית הטבעית המדברית תישמר בו ואף תחוזק במידת הצורך ע"י נטיעות סוגי צמחיה מקומית ומדברית. יותר להקים דרכי עפר לצורך גישה למתקנים טכניים ותשתיות. יותר להקים שבילי טיולים ומסלולי אופניים.</p> <p>הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. ערכי טבע נופיים ועתיקות הקיימים בתא שטח 1301 יטופלו וישמרו במידת הצורך בתיאום עם רשות העתיקות ורט"ג.</p>
4.16	שמורת טבע
4.16.1	שימושים
	<p>א. השטח מיועד לשימור חי, צומח ודומם במצב הטבעי, שיקום בתי גידול פגועים ומתן אפשרות לקליטת מבקרים.</p> <p>ב. תותר הכשרה קלה הדרושה לצרכי קליטת וממשק קהל שתכלול, בין היתר, הכשרת שבילים, הצבת שילוט, ספסלים ופחי אשפה, הקמת סככות צל וכיו"ב.</p> <p>ג. קווי תשתית מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב.</p> <p>ד. מתקן הנדסי לביוב-תחנת שאיבה לביוב, בריכות חירום ודרכי הגישה אליהם.</p> <p>ד. תיאסר כל בניה או חניה בתחום קווי הבנין של דרך ראשית מס' 90.</p> <p>ה. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. היתרי בניה לשימושים המותרים יהיו בסמכות הועדה המקומית ובתאום עם רט"ג.</p> <p>2. כל התשתיות אל ומהמתקן ההנדסי תהיינה טמונות, כולל תשתיות חשמל ותקשורת.</p>
ב	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>א. לשמור על ערכי הטבע הנוף והמורשת לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ה - 1998. לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולפי תמ"א 8.</p> <p>ב. קליטת וממשק הקהל, חניה ופיתוח קל, ייעשו על ידי רשות הטבע והגנים בתאום עם מ.א חבל איילות וקיבוץ סמר.</p> <p>ג. דרכים: הגישה לשמורה תעשה בחיבור לדרכים מקומיות קיימות (דרך הגישה לחי-בר</p>

4.16	שמורת טבע
	<p>יוטבתה).</p> <p>ד. ממשק השמורה והשטחים החקלאיים הסמוכים, יעשה בתאום והסכמת רשות הטבע והגנים וקיבוץ סמר.</p> <p>ה. שיקום הבריכות ואזור המתקנים ההנדסיים.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 716 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המשך תחזוקת תשתיות קיימות ע"י הגופים המוסמכים ובתאום עם רשות הטבע והגנים. 2. ביצוע תשתיות חדשות בהיתר הועדה המקומית ובתאום עם רשות הטבע והגנים. 3. תא שטח 716 המסומן בהנחיות מיוחדות מיועד למתקן הנדסי לביוב קיים המשמש את קיבוץ סמר. תא שטח 717 המסומן בהנחיות מיוחדות מיועד לדרך גישה קיימת למתקן ההנדסי הקיים. <ol style="list-style-type: none"> 3.1. בתא שטח 716 ישוקמו כלל הבריכות הקיימות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. 3.2. תכנית מפורטת לבריכות החימצון ואזור המתקנים ההנדסיים בתא שטח 716 תוכן בליווי אדריכל נוף ואקולוג בתאום עם רט"ג. נספח אחזקה ותפעול יתואם עם רט"ג. 3.3. יבוצע איטום של הבריכה בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בריכות אידוי ואגירה), התשנ"ז 1997. 3.4. אזור המתקנים ההנדסיים יגודר בגדר על פי מפרט שיאושר ע"י רשות הטבע והגנים, למניעת כניסת בעלי חיים. 3.5. בתחום ההשפעה לפי המסומן בתשריט במרחק של 200 מ' יחולו מגבלות בניה לשימושים רגישים. התכנון המפורט יכלול מידע אודות טכנולוגית המתקן וכמויות השפכים, דו"ח פיזור ריחות, ופתרונות למניעת רעש וריחות. בניית המתקן תבוצע בתיאום ובאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. 3.6. תכנית מפורטת לשיקום הבריכות והמתקנים ההנדסיים תוכן בליווי אדריכל נוף ואקולוג, ובתאום עם רט"ג. ביצוע השיקום בתום הפעילות יהיה באחריות בעל התשתיות / קיבוץ סמר / המועצה.
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 715, 713 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחום המסומן "הנחיות מיוחדות" מיועד לתכנון תוואי מסילת ברזל. 2. כל בינוי ופיתוח בתחום המסומן בתשריט, מותנה בתיאום עם חברת רכבת ישראל וחברת נתיבי ישראל. 3. השטח הנמצא בתחום המסומן, לא יוכרז טרם אישור תכנית מפורטת למסילת הברזל. עם אישור תכנית מפורטת בתוואי שמחוץ לתכנית, יתבטלו ההוראות המפורטות "הנחיות מיוחדות" בתא שטח זה והשטח יוכרז כשמורת טבע. 4. בשטחים הגובלים לסימון תחום הרצועה לתכנון ככל שתבצע אכרזה לשמורת טבע לא ימנע אישור התכנית הסטטוטורית למסילה ואת הקמתה, תפעולה או אחזקתה בהתאם לנוסח פקודת מסילות הברזל, תשל"ב-1972.



4.16	שמורת טבע
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 715 ו-713 תכול זיקת הנאה ברוחב 60 מ' כמסומן בתשריט לרצועת קצא"א בה טמון קו דלק "42 עם הגבלת שימוש בקרקע:</p> <p>א. אין לבצע עבודות מסוג כלשהו בקרקע או מעל הקרקע. כל עבודה חייבת בתיאום עם קצא"א, באישור בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של נציג קצא"א.</p> <p>ב. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.</p> <p>ג. אין לסלול כבישים/מדרכות לאורך ובתוך הרצועה המופקעת.</p> <p>במידת הצורך ניתן למגן את צינור הדלק ולסלול כביש מעליו ובניצב לו.</p> <p>ד. אין להניח כבלים מכל סוג שהוא - חשמל, תקשורת וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ה. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא - מים, ביוב וניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ו. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בניצב בלבד, באישור קצא"א בכתב ומראש, בתיאום ובפיקוח צמוד עם קצא"א.</p> <p>ז. אין להציב ברצועה עמודים או יתדות למתיחת כבלים לייצוב העמודים.</p> <p>ח. כל עבודה מכל סוג שהוא מחויבת "היתר עבודה בשמורות טבע", ליווי ופיקוח צמוד של רט"ג.</p>
4.17	תחנת תדלוק
4.17.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מס' 1201 מיועד לתחנת תדלוק לצריכה עצמית עפ"י הוראות תמ"א 18 שינוי 4.</p> <p>א. אספקת דלק שלא על בסיס מסחרי, לא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</p> <p>ב. עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>ג. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לדאוג לרצפת בטון, מאצרות וניקוז של תשטיפים מתחנת הדלק המשקית.</p> <p>2. יש לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחית המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תפעול התחנה יתבצע בהתאם להנחיות הנספח ההידרולוגי (סקר קרקע היסטורי-Phase1)</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי סעיף 6.3 להלן.</p>
4.18	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
4.18.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני ומפעלי תעשיה כגון: פלסטיק, עץ, מתכת, מזון, תעשיה עתירת ידע. מבני מלאכה כגון: מסגריה, נגריה, וכד', מבני אחסון סגורים ו/או פתוחים ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, חנויות מפעל, מחסנים, מבני שירות כגון סככות, חדרי מכוניות ומחסנים המשרתים את התעשייה, סככות לרכב ולציוד ומבנים לרווחת העובדים כגון: מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים, הסעדה, מלתחות, מקלחות ושירותים.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים, ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי</p>





4.18 תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	
	<p>שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ג. עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופנים לרבות: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, תאורה.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב וניקוז, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מבנים ועל הקרקע, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה, מתקנים למיון והפרדה של פסולת וכיו"ב.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ז. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.18.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>2. ייאסר כל שימוש, ייצור, שיווק או אחסון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים.</p>
ב	<p>ניקוז</p> <p>ניקוז יופנה לדרכים ושטחים ציבוריים. אין לבנות בנייה משמרת מים באזור זה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי סעיף 6.3 להלן.</p>
4.19 מסחר ותעסוקה	
4.19.1	שימושים
	<p>שירותי מסחר ותעסוקה הקשורים לנוסעים בדרך 90 ועוצרים להתרעננות ומנוחה בכניסה לקיבוץ:</p> <p>א. באזור זה תותר הקמת מזנון דרכים/מסעדה, חנויות לממכר תוצרת מקומית, מרכז מידע ומבני עזר לשימושים אלה.</p> <p>ב. חניון דרכים למכוניות ואופניים הכולל סככות צל ומצללות, מקומות ישיבה, מתקני שעשועים.</p> <p>ג. מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. שירותי דרך לרכבים ואופניים כגון חנות אופניים, פנצ'ריה וכד'.</p> <p>ה. רחבות מרוצפות, דרכים, שבילי ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה, דרכי שירות, ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת, חדר חשמל, תאורה.</p> <p>ז. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>ח. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.19.2	הוראות

<p>4.19</p> <p>א</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי סעיף 6.3</p>
<p>4.20</p>	<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>
<p>4.20.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>טיפול נופי בצידי כביש 90 בהתאם להנחיות ובאישור נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.</p> <p>א. קירות תמך, טיפול בקרקע הכולל שיפועי קרקע וטרסות, גינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרכי שירות.</p> <p>ב. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתיה, סככות צל, מצללות, פיסול.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב מים, חשמל, ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, תאורה.</p> <p>ד. עבודות לניקוז השטח.</p> <p>ה. גידור ביטחוני, כולל דרכי בטחון.</p> <p>ו. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
<p>4.20.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכניות הפיתוח באזורים אלו יהיו בעלי אופי מדברי, בתפישת הקיבוץ כנווה מדבר ומתוך התחשבות והשתלבות בשמורת הטבע בה שוכן הקיבוץ.</p> <p>ב. הנטיעות והגינות יהיו במיני צמחים המותאמים לתנאי האזור, תנאי הקרקע, האקלים ומיעוט המשקעים. לא יינטעו מינים פולשים (מיני שיטה אוסטרלית, מיני ינבוט, כנפון וכו') כדי למנוע הפצתם לשמורת הטבע הצמודה.</p> <p>ג. מצללות יוקמו מחומרים קלים בלבד (עץ, בד, פלדה וכד').</p> <p>ד. כחלק מהפיתוח, תותר הקמתם של גופי מים לצרכי יצירת מיקרו-אקלים ונוי וכן שימוש בריהוט רחוב.</p> <p>ה. תאורת חוץ תהיה נמוכה, עד כמה שניתן, ותופנה כלפי פנים הקיבוץ.</p>
<p>ב</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 212 באזור המחלפון המסומן בהנחיות מיוחדות נמצא בתחום שמורת טבע. כל עבודה בשטח זה נדרשת ב"היתר עבודה בשמורות טבע" - לוווי ופיקוח צמוד של רט"ג והגשת מסמך המפרט הוראות לביצוע הדרכים לפיהן יקבעו אמצעים למזעור הפגיעה בחזות הנופית ובערכי הטבע ולשיקום הנופי בתום עבודות ההקמה.</p>
<p>4.21</p>	<p>שביל</p>
<p>4.21.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. שבילים, מדרכות, ורחבות מרוצפות להולכי רגל ואופניים, גינון ונטיעות.</p> <p>2. מעבר רכב רגיל רק בשלב 1 המוגדר בהוראות לאחר מכן יותר מעבר רק לרכב תפעולי ולרכב חירום.</p> <p>3. מתקני רחוב כגון תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, מצללות, פיסול.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני</p>

4.21	שביל
	<p>תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות פילרים מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>5. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>6. הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.20 "תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד".</p>
4.21.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. רוחב שביל מינימאלי לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>2. תא שטח 350 יהיה שביל המותר למעבר כלי רכב רגיל בשלב 1. לאחר השלמת שלב 2 שביל זה יהפך לשביל להולכי רגל ללא מעבר כלי רכב רגיל, יותר מעבר רכב חירום.</p> <p>3. תא שטח 351 יהיה שביל המותר למעבר כלי רכב רגיל בשלב 1 ו-2. לאחר השלמת שלב 3 שביל זה יהפך לשביל להולכי רגל ללא מעבר כלי רכב רגיל, יותר מעבר רכב חירום.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					
(5)	(5)	(5)	1	2	10	(4) 160	50	(3) 372	100	(2) 52	(1) 220	250	100	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	2	10	(4) 45	50	(3) 372	100	(2) 52	(6) 220	250	101	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	2	10	(4) 75	50	(3) 372	100	(2) 52	(6) 220	250	102	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	2	10	(4) 60	50	(3) 372	100	(2) 52	(6) 220	250	103	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)		2	9	35	20	(7) 2345		420	(7) 1925	250	110	דזור מיוחד	
(5)	(5)	(5)		2	9	25	20	(7) 1675		300	(7) 1375	250	111	דזור מיוחד	
(5)	(5)	(5)		2	9	30	36	(7) 2010		360	(7) 1650	180	112	דזור מיוחד	
(5)	(5)	(5)	1	2	12		50	90	30%	15%	45%	1000	1	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	1	2	10		60	70	10%	10%	50%	1000	401, 402 400	מבני משק	
(5)	(5)	(5)	1	2	12		25	9200	600	600	8000	1500	500	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	1	2	10		15	3200	600	600	2000	1500	500	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	1	2	10	(8) 50	25	5600	800	800	4000	6000	600	תיירות	
(5)	(5)	(5)	1	2	10	(8) 50	35	5600	800	800	4000	6000	601	תיירות	
5	5	5		1	8		60	60		40%	20%	1000	701	קרקע חקלאית	
(5)	(5)	(5)		1	10		70	70		20%	50%	900	801	מתקנים הנדסיים	
(5)	(5)	(5)		1	6		15	15		5%	10%	3200	900	בית קברות	
(5)	(5)	(5)	1	2	(9) 10		40	60	5%	15%	40%	3000	1000	אטרקציה תיירותית	
(5)	(5)	(5)	1	2	10		20		2000	500		1000	1100	מסחר ותעסוקה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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								
(5)	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	1	2	10		20		2000	500		500	1000	1000	1100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
0		0	0	1	1	5		25		180				(10) 180	900	1201		תחנת תדלוק
(5)		(5)	(5)	1	2	(11) 10		50	50		5%		5%	40%	1000	1400		תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
					1			5	(12) 5					5%		- 211 213		דרך ו/או טיפול נופי
					1			5	(12) 5					5%		- 200 205		שטח פרטי פתוח
					1			5	(12) 5					5%		214, 210		שטח ציבורי פתוח
(5)	(5)	(5)		1	6			10		1100			200	(13) 900	18000	716	מתקנים הנדסיים	שמורת טבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	100		מגורים א'
(5)	101		מגורים א'
(5)	102		מגורים א'
(5)	103		מגורים א'
(5)	110		דיור מיוחד
(5)	111		דיור מיוחד
(5)	112		דיור מיוחד
(5)	1		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	400, 401, 402		מבני משק
(5)	500	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	500	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	600		תיירות
(5)	601		תיירות
5	701		קרקע חקלאית
(5)	801		מתקנים הנדסיים
(5)	900		בית קברות
(5)	1000		אטרקציה תיירותית
(5)	1100	מסחר	מסחר ותעסוקה
(5)	1100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
0	1201		תחנת תדלוק
(5)	1400		תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	213 - 211		דרך ו/או טיפול נופי
	205 - 200		שטח פרטי פתוח
	214, 210		שטח ציבורי פתוח
(5)	716	מתקנים הנדסיים	שמורת טבע

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) ניתן להשתמש עד 50 מ"ר לתעסוקה לבעלי מקצוע חופשי, (כמפורט בסעיף 4.2.1 (בי) מתוך זכויות הבניה. כחלק מיחידת המגורים.
- (2) 30 מ"ר מסך שטחי השירות מיועדים לסככות חניה. 10 מ"ר מיועדים למחסן, 12 מ"ר לממ"ד..
- (3) השטח הינו ליחיד אחת.

(4) בסה"כ בכל תא השטח.

(5) לפי המסומן בתשריט.

(6) ניתן להשתמש עד 50 מ"ר לתעסוקה לבעלי מקצוע חופשי, (כמפורט בסעיף 4.2.1 (ב') מתוך זכויות הבניה. כחלק מיחידת המגורים.

(7) שטח יחיד לא יעלה על 55 מ"ר.

(8) ניתן יהיה לנייד יחיד ביו מגרש 600 ו-601 ובתנאי שסה"כ יחידות האירוח ב-2 המגרשים יחד לא יעלה על 100 יחיד..

(9) למתקנים נקודתיים (כגון קיר טיפוס, אומגה, מגלשות מים וכד') יותר גובה של 20 מ', מותנה באישור צה"ל..

(10) עבור גגון לעמדות התדלוק.

(11) למתקנים/מגדלים נקודתיים (כגון מגדל סולארי וכד') יותר גובה של 15 מ'..

(12) מיועד לסככות צל ותחנות טרנספורמציה.

(13) מיועד לתחנת שאיבה ובריכות חירום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בנייה ופיתוח לפי סעיף 6.2 לאישור הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה תאום עם היחידה הסביבתית.
4. סיכונים סיסמיים :
 - א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
 - ב. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י 413.
 5. עצים בוגרים :
- תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. מאזן חפירה ומילוי כולל אופן הטיפול, הסכם עם מטמנה מאושרת לפינוי פסולת.
7. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר במגרש.
8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים שבתוך הקיבוץ, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, אישור המפקח על התעבורה המחוזי ורשות התימור.
9. תנאי למתן היתרי בניה, תיאום מול חברת נתיבי ישראל בין היתר בהתייחס למסילת הברזל לאילת.
10. אופן ביצוע התכנית: היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
11. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
12. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות תעופה האזרחית.
13. תנאי להיתר בניה ראשון בשימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר עילי, הינו אישור רשות המים להשלמת סקר קרקע וביצוע טיפול והתאמת תשתיות.
14. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח שבעבר הכיל שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי הינו אישור רשות המים להשלמת סקר קרקע וביצוע טיפול והתאמת תשתיות.
15. תנאי להיתר בנייה למבנים חקלאיים - קבלת המלצת משרד החקלאות.
16. תנאי להיתר בנייה למבנים לבעלי חיים אישור הרופא (הווטרינרי) הממשלתי.
17. תנאי להיתר בנייה למגורים בתאי שטח 101-103 הינו ביטול המט"ש המקומי הקיים, הקמת תחנת שאיבה לשפכים וחיבורה למערכת הביוב האזורית וכן הקמת מתקן קדם לטיפול שפכי הרפת, באישור משרד הבריאות.
18. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
19. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 1100, מסחר ותעסוקה - תאום עם חברת החשמל בהקשר לשמירת מרחקי בטיחות ממתקנים וקווי חשמל ואופן אספקת החשמל.
20. תנאי למתן היתרי בניה בייעוד תיירות יהיה תאום עם משרד התיירות.
21. תאום עם חב' מקורות בתאי שטח בהם מסומן קווי מקורות.
22. היתר בניה בתא שטח 716 יכלול תכנית מפורטת עם לוח זמנים לביצוע של סקר קרקע ושיקום הבריכות והקרקעות בסביבתן. התכנית תהיה טעונה אישור המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>23. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח החל בתחום המסומן כאתר עתיקות הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק בתא שטח 1201, אישור תכנית הסדרי תנועה לתחנת התדלוק ע"י המפקח על התעבורה.</p> <p>25. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>
תכנית בינוי	6.2
<p>יעודים שבהם נדרשת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. התכנית תחול על תא שטח אחד או יותר בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מפלסי פיתוח לכל מגרש, אשר בייחס אליהם ייקבעו גבהי הבנייה, מיקום קירות תמך וגובהם.</p> <p>ג. מיקום וגובה המבנים הגדרות והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, גנרטורים, מזגנים וכד'.</p> <p>ד. הגדרת חומרי בניה וגמר, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ה. תכנית פיתוח תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, תשתיות, מצללות, ופרטי פיתוח.</p> <p>ו. פתרון הניקוז במגרש.</p> <p>ז. הסדרי החניה והגישה אליהם.</p> <p>ח. פתרונות תשתית, ביוב, מים, אשפה, גז, חשמל וטל"כ.</p> <p>ט. הבקשה להיתר תלויה בתכנית פיתוח בק"מ 1:250 לפחות ובה יפורטו הגבהים המתוכננים, צמחיה מתוכננת, קירות פיתוח, השקיה ופרטי פיתוח עקרוניים להבטחת ישום עקרונות התכנון הנופי.</p> <p>י. בכל מקום בו ידרש מחנה התארגנות/מחנה קבלן/אתר עירום- תוגש תכנית פיתוח במסגרת הבקשה להיתר. בתכנית זו יוצגו גם תחשיבים לנפח הקיבולות של אתרי העירום ותחשיב כולל של מאזן ע"ע לאתר. כל בקשה כזו תלויה גם בתכנית שיקום.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>א. ישמר רצף של מעברים מוצלים להולכי רגל בין בנייני ציבור סמוכים.</p> <p>ב. הבניה בכללותה תותאם לאופי הנוף המקומי, למשרעת הטמפרטורה ולתוואי השטח הטבעיים. גימור החזיתות יהיה בחומרים עמידים ובגוונים לא בוהקים המשתלבים בסביבה. הקירות יבנו מחומרים אטומים ככל האפשר, כדי להפחית את השימוש בחימום ובקירור מלאכותיים.</p> <p>ג. מצללות (פרגולות) יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. יותרו מצללות אופקיות מפולשות מעל גגות שטוחים שלא יחשבו כשטחי בניה ובלבד שגובהן לא יעלה על 2.20.</p> <p>ד. מנועי מזגנים, תעלות מיזוג אויר, דודי שמש, מתקנים סולאריים ומערכות טכניות יוסתרו כלפי חוץ ע"י מסתור קשיח, ובמבנים הנמצאים בשולי הישוב בכל חזיתות הבניין.</p> <p>ה. באזור מגורים א', אזור דיור מיוחד ותיירות יחולו בנוסף על הכללים שלעיל גם ההנחיות שלהלן:</p> <p>ה.1. ארובות תשולבנה בבניין באופן שימנע הפרעה לשכנים.</p> <p>ה.2. מתקנים ומסתורים לתליית כביסה לא יותרו במיקום הנצפה מהרחוב.</p> <p>ה.3. גגות הבניינים יהיו שטוחים או משופעים או משולבים.</p> <p>ה.4. יותרו אנטנות טלוויזיה ואחרות, כולל צלחות לויין על גגות בתים באופן שגובהן לא יעלה על</p>	



	6.3	עיצוב אדריכלי
	2 מ' ממפלס הגג. ויוסותרו כלפי חוץ ע"י מסתור קשיח.	
	6.4	איכות הסביבה
	<p>1. עבודות עפר</p> <p>א. לפני תחילת העבודות, יסומנו בשטח בבירור גבולות התכנית המוצעת, קווי הדיקור של עבודות העפר וגבולות השטחים הרגישים.</p> <p>ב. לאחר השלמת הגידור לא תותר כניסה לשטחים הטבעיים שמעברו, וכן לא יותרו עבודות עפר מעברו של הגידור.</p> <p>ג. דרכי גישה תתבססנה, על דרכים קיימות.</p> <p>ד. צידי הדרכים ינוקו מכל פסולת ועירום.</p> <p>ה. לאחר הסימון, יבוצע חישוף, שכבת האבנים והאדמה העליונה בעומק 30 ס"מ מהאזורים הבלתי מופרים, האבנים והאדמה ישמרו בערמות נפרדות לצורך חיפוי שטחים שיופרו.</p> <p>ו. עבודות העפר, הסלילה, הבניה, אתרי ההתארגנות ושטחים זמניים לעירום עפר. לא יחרגו מגבולות קווי הדיקור.</p> <p>ז. באזור המוגדר כאזור עתיקות, יעשה הטיפול בעודפי העפר על פי חוק העתיקות תשל"ח-1978.</p> <p>ח. כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות משרד העבודה (שילוט, הגנת עובדים וכו').</p> <p>2. טיפול בעודפי עפר</p> <p>א. הטיפול בעודפי עפר יעשה על פי החוק ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית אילת.</p> <p>ב. לא יוחל בעבודות עפר בטרם יוצגו התכניות לפתרון פינוי עודפי העפר ולא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח כי פינוי של חומר הכרייה שאינו ראוי לשמש כחומר מילוי וכן עודפי העפר יפזרו לאתר סילוק פסולת מורשה, על פי חוק.</p> <p>ג. לאור רגישותו של השטח יש להימנע ממערומי עפר זמניים.</p> <p>3. מניעת מפגעים בשלבי ההקמה.</p> <p>בכוחה של הועדה המקומית לקבוע בכל היתר בניה את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידות, הערמת חומר עבודה, מניעת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודות הפיתוח והבניה, לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנותיו.</p> <p>3.1. מניעת מטרדי רעש</p> <p>על מנת למנוע מטרדי רעש ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. עבודות העפר אשר תתבצענה בסמוך לאזורי מגורים תעשינה בהתאם להוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט-1979 וכן על פי הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.</p> <p>ב. שעות העבודה תהיינה על פי המותר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992.</p> <p>ג. רעש מערכות מכאניות (גנראטור וכו') המופעלות בשלב ההקמה, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.</p> <p>3.2. מניעת מטרדי אור</p> <p>על מנת למנוע מטרדי אור תתוכנן התאורה הציבורית כתאורה בעלת עוצמה נמוכה, בעלת פיזור מוגבל וללא זליגה לכיוון השמורה, ככל הניתן, כל זאת על מנת לצמצם השפעת זיהום אור.</p> <p>תכנון התאורה יבוצע בהתאם להגדרות המשרד להגנת הסביבה מבחינת עוצמה, פיזור, ושעות פעילות, ובשיתוף עם יועץ תאורה.</p> <p>3.3. מניעת מטרדי אבק</p> <p>על מנת למנוע מטרדי אבק ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. יש לכסות היטב את המשאיות אשר תובלנה את העפר.</p>	



6.4

איכות הסביבה

- ב. יש להרטיב את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.
- ג. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה ועל פי סוג הקרקע, כך שיישאר רוטובים במשך כל זמן העבודה.
- ד. יש להקפיד שבזמן עבודות הקידוח ועבודות נישוף הקידוח כלונסאות תבוצע הרטבה רציפה סביב בור הקידוח. בכל מקרה, מומלץ כי עבודות הקידוח יעשו באמצעות מכוונות קידוח מצוידות בחיבור למים, לצורכי הרטבה.
4. שמירת ערכי טבע
- הוראות בדבר אמצעים למניעת או הפחתת פגיעה בערכי טבע
- א. לפני ביצוע העבודות יוצעו דרכים לשילוב ו/או להעתקת מינים ביחד עם רט"ג.
- ב. שטחי החיץ (Buffer-zone) יוגדרו כשטחים פתוחים אקסטנסיביים.
- ג. לא ימוקמו שטחי התארגנות, מחנות קבלן, חניה ואזור ערום עפר בשטחים פתוחים ורגישים.
- ד. בשטחי התכנית תותר נטיעת מינים אופייניים מקומיים בלבד.
- ה. בתחום התכנית לא ייעשה שימוש במיני הצומח הידועים כמינים פולשים, מתפרצים או משתלטים.
5. טיפול בפסולת
- א. פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בניה.
- ב. לא יוצבו מתקני פסולת בשטחי החיץ (Buffer-zone) בצמוד לשמורה.
- ג. מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום עם הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י הוראות הרשות המקומית ויצוין בהיתר הבניה.
- ד. הצבת המתקנים לעייל תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ה. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
- ו. יובטח כי דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

6.5

איכות הסביבה

- המשך הוראות איכות הסביבה :
6. אנרגיה ובקרת פליטות מזהמים
- א. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, תוך עמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.
- ב. תנאי לקבלת טופס גמר בבתי מגורים יהיה התקנת דוד שמש.
7. קרינה אלקטרומגנטית
- א. הקמת תחנות טרנספורמציה תיעשה במרחקי בטיחות מתאימים ועל פי הנחיות הרשויות.
- ב. אסורה הקמת תחנות טרנספורמציה במרחק הקטן מ-10מ', ממבני מגורים, מבני ציבור, ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה.
- ג. הקמה והפעלה של מתקני שידור סלולאריים תותר בהתאם להוראות תמ"א 36/א ותיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים.



6.5	איכות הסביבה
<p>ד. בקשה להיתר להצבת מתקן שידור סלולארי תועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8. חשמל</p> <p>א. לא תותר העברת קווי מתח גבוה עיליים, קווי החלוקה וכל הסתעפויות המשנה יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר בניה להקמת קו מתח גבוה, או קו מתח על עליון, או תחנת משנה ושנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים והאמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>9. ג. מיקום צוברי/בלוני הגז יהיה בכפוף לאישור מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>10. בקשה להיתר בניה - היבטים סביבתיים</p> <p>לבקשה להיתר בניה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת:</p> <p>א. תחשיב כמות הפסולת ועודפי העפר שתפונה מאתר הבניה.</p> <p>ב. פירוט המיקום למזגנים במבנים.</p> <p>ג. פרוט האמצעים למניעת זיהום קרקע במקרה של הקמת מיכלים צוברים וצינורות טמונים ברקע לחומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע.</p> <p>11. הנחיות רט"ג:</p> <p>א. בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק: תעשה בליווי רשות הטבע והגנים, טרם ביצוע עבודות העפר והפיתוח בתחום התוכנית, הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג. (שימור, העתקה, היתר פגיעה)</p> <p>ב. גינון בצומח: יעשה ללא צומח המוגדר כפולש/זר ומתפרץ כגון מיני שיטה אוסטרלית, מיני ינבוט, כנפון וכו' כדי למנוע הפצתם לשמורת הטבע הסמוכה. ולפי מסמך מדיניות מאת ד"ר ז'אן מארק דופור מהגנ"ס ובתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. תכנית התאורה ההיקפית תתואם עם רשות הטבע והגנים. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה (לפי מסמך מדיניות ד"ר נעם לידר רט"ג) יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך המוכחות כיעילות (לימנט לוואט) לעומת נורות נתרן בלחץ גבוה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכוון כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ד. תכנית הניקוז תתואם עם רט"ג.</p> <p>ה. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים/תושבים.</p> <p>ו. מחנה קבלן: תנאים לפי הנחיות הגנ"ס, המיקום יתואם עם רט"ג.</p> <p>12. סקר קרקע</p> <p>יש להשלים את סקר הקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים בשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי. בהתאם לממצאים ולתאום עם רשות המים, יבוצע טיפול, שיקום והתאמת תשתית למניעת זיהומים ככל הנדרש.</p>	<p>6.6</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>המלצות לתכנון מקיים בהתאם לאופי האקלים המקומי, בנוסף להמלצה לבניה ירוקה לפי ת.י 5281</p> <p>1. עיבוי</p> <p>מילוי חללים: תכנון פיתוח בשטחים לא מנוצלים בתחומי הישוב על פי התכנית.</p>



<p>6.6</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>2. מחזור הקרקע ניצול חוזר של הקרקע, שיקום מבנים/מגרשים/אזורים בלויים בתחומי הישוב ליעודים ולשימושים חדשים.</p> <p>3. בניה ירוקה פיתוח תוך חיסכון באנרגיה ושימורה, שימוש באנרגיה מתחדשת ושילובה במבנה, בניה המתייחסת לאקלים המקומי ולאפשרויות אוורור ותאורה טבעיים בתכנונה, חומרי בניה מקומיים וממוחזרים ככל הניתן.</p> <p>4. מים-תכנון איסוף מי גשם, התקנת אמצעים לחיסכון במים.</p> <p>5. שימוש במי קולחין בהתאם להוראות משרד הבריאות התקפות ובאישורם.</p> <p>6. שטחים פתוחים - פריסות השטחים הפתוחים בתחומי הישוב באופן שיהיו נגישים לכל ובעיקר לילדים, לנכים, ולבעלי מוגבלויות. יצירת רצף ביניהם יאפשר יתרון לגודל ולניצול טוב יותר של השטח.</p> <p>7. תמיכה במגוון הביולוגי המקומי ע"י שימור בתי גידול והבטחת רציפותם.</p> <p>8. צמצום נפח הפסולת הפרדה במקור, מרכזי איסוף פסולת לפי סוגיה, מחזור פסולת, חינוך לצרכנות מאופקת.</p>	
<p>6.7</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. לצורך תכנון החניה כל הקיבוץ מוגדר כמתחם חניה אחד.</p> <p>2. מקומות החניה יהיו באזורים המוגדרים לכך במתחמי חניה בדרכים הראשיות, כפי שמופיע בנספח תנועה וחניה.</p> <p>3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה למעט ביעוד מגורים שבו התקן יקבע על טווח של 0.5-1 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>4. יש לייצר רצף הצללה במדרכות, בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>5. בכל ייעודי הקרקע, שגובלים לאורך מדרכות שרוחבם פחות מ-2.75 מ' (כדוגמת דרך מס' 5, 9, 10, 11), יש לנטוע עצי צל במרחק שלא יפחת מ-8 מ', להצללה ברצועת גינון של כ-1 מ' לפחות, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>6. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>7. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 8 מעולה לפי תקן "שוהם".</p>	
<p>6.8</p> <p>עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות</p>	

6.8

עתיקות

התשלי"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

ב. בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח- 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ג. כל פיתוח וביצוע עבודות שייעשה בתחום אתר עתיקות, ייעשה בתאום עם רשות העתיקות, בהתאם ובכפוף להוראת סעיף 29 א' לחוק העתיקות.

6.9

תשתיות

1. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בקיבוץ הקיים עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.

2. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.

3. תינתן אפשרות גישה לטיפול ותחזוקה של מערכת התשתית ע"י הרשות המקומית.

4. במידה ויהיה צורך להעתיק את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הקמתו של הקו החדש יהיה בתאום ובפיקוח הרשות המוסמכת.

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ניקוז:

1.1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

1.2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחימת מגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.

1.3. יעשה שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

1.4. ניקוז המגרש יהיה לדרכים ושטחים ציבוריים תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לביוב.

1.5. מערכת הניקוז תושבת ככל הניתן על עיקרון צמצום נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע, לפי עקרונות בניה משמרת מים.

1.6. מי הנגר העילי יטופלו, ככל הניתן, בתחומי מגרשים ומתחמים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת לחלול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים.

1.7. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

1.8. עבודות ניקוז יותרו בכפוף לחוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1957 ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.

1.9. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

2. מים:

2.1. אספקת המים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2.2. אספקת המים לקיבוץ תהיה באיכות מי שתי/מים מותפלים בלבד ויסופקו לכל צרכי

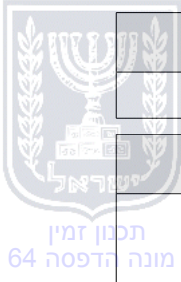


<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</p>												
<p>הבית.</p> <p>2.3 יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה.</p> <p>2.4 מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם תאושר דרך מצעים דשא וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>2.5 דרך גישה לטיפול ואחזקת קווי "מקורות" תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2.6 במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קו המים של חב' "מקורות" תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ח היזם.</p> <p>3. אשפה ופסולת:</p> <p>3.1 אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>3.2 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>3.3 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>3.4 אופן פינוי וטיפול בפסולת חקלאית ייקבע בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>4. ביוב:</p> <p>4.1 מערכת הביוב של הקיבוץ תתחבר לפתרון קצה אזורי במט"ש יטבתה בתיאום עם משרד הבריאות</p>													
<p>חשמל</p>	<p>6.11</p>												
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים לעיל, בקו אנכי המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט בטבלת נספח חשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="223 1904 1262 2132"> <tr> <td data-bbox="223 1904 335 1948">מציר הקו</td> <td data-bbox="335 1904 829 1948">מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> <td data-bbox="829 1904 1262 1948">א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 1948 335 1993">-</td> <td data-bbox="335 1948 829 1993"></td> <td data-bbox="829 1948 1262 1993">3 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 2038 335 2083">-</td> <td data-bbox="335 2038 829 2083"></td> <td data-bbox="829 2038 1262 2083">ב. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 2083 335 2132">-</td> <td data-bbox="335 2083 829 2132"></td> <td data-bbox="829 2083 1262 2132">2 מ' (תייל מבודד (תאם על עמוד)</td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	-		3 מ'	-		ב. קו חשמל מתח נמוך	-		2 מ' (תייל מבודד (תאם על עמוד)	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף											
-		3 מ'											
-		ב. קו חשמל מתח נמוך											
-		2 מ' (תייל מבודד (תאם על עמוד)											



חשמל		6.11
-	0.3 מ'מ	תייל מבודד צמוד למבנה
-	5 מ'מ	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כולל שנאי על עמוד
-	3 מ'מ	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: * ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו * 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.
-	0.5 מ'מ	ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים
-	3 מ'מ	ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים
-	-	ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים בתאום עם חברת החשמל
-	1 מ'מ	י. ארון רשת
<p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. בהתאם לסעיף 10.10.3 בתממ 14/4 לא יותקנו ולא ייבנו תחנות תדלוק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ או לחומרים מסוכנים אחרים, בין שמיתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבניינים ובין שאינם נמצאים בהם, ולא יינתן היתר בניה לכך בכל במרחקים מקוי חשמל ובכבלי חשמל תת-קרקעיים שהם קטנים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין, כפי שיקבעו ע"י מוסד תכנון המוסמך לתת את ההיתר.</p>		

תקשורת	6.12
<p>1. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p>	
פסולת בניין	6.13
<p>פסולת בניין תפונה לאתר שייקבע ע"י מ.א חבל איילות.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
	6.15
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.16
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.17
<p>הוראות להקמה, תפעול ושיקום אתרי בניה.</p> <p>הקמה</p> <p>1. גידור: שטח האתר יהיה מגודר למעט כניסה אחת, כל מרכיבי האתר והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הקבלן אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור ושער האתר.</p> <p>2. מתקני דלק ושמונים: כל מיכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם מוצבים על גבי מבנים.</p> <p>3. שילוט: באחריות הקבלן להציב שלט (שיפורק בסיום העבודות) ובו יהיה מפורט שם הפרויקט והגורמים הרלוונטיים לרבות המפקח, דרכי ההתקשרות ומועד סיום משוער.</p> <p>4. פעולות נדרשות בטרם הכנסת כלים לשטח: סימון השטח וגידורו בתיאום עם המפקח מטעם רט"ג, חישוף האדמה והנחתה בצד לצורך שיקום.</p> <p>תפעול</p> <p>5. באתרי בניה לא יאושרו מגורים למעט שומר. שומר הלילה ישהה בתחומי האתר בלבד. לא תותר החזקת כלבים.</p> <p>6. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום המגודר בלבד.</p> <p>7. ניקוז: יש לדאוג לניקוז נאות של שטח המחנה באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים</p> <p>8. שמונים משומשים: במקרים בהם עוסקים בתיקונים של כלי רכב כבדים למיניהם. ייאספו למיכלים ייעודיים ויסולקו למפעל או לאתר מורשה לטיפול בשמונים משומשים. הטיפול בשמונים משומשים יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג 1993</p> <p>9. אבק: באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר וכו').</p> <p>10. חומרי בניה: יאוכסנו באופן מסודר ובבטיחות מרבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האכסון. אין לאכסן חומרים שאינם שייכים ישירות לעבודה במקום.</p> <p>11. מניעת שריפות ובטיחות אש בתחום המחנה ובסמוך לו תהיה באחריות הקבלן. תיאסר</p>	





<p>6.17</p> <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>הדלקת מדורות בעצים מקומיים.</p> <p>12. פסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד (יש להציג הסכם עם קבלן לפינוי). פסולת למחזור תופרד ותפונה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. פסולת תיאסף במשך כל היום בתחום המחנה על מנת למנוע סחיפה של פסולת על ידי רוח. הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.</p> <p>13. מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>14. תאורה: התאורה תהיה כלפי פנים בלבד.</p> <p>15. לא תאושר כל פגיעה בסביבה מחוץ לגבולות המגודרים של המחנה.</p> <p>16. תנועה אל אתרי בניה ומהם תהיה בצירים קיימים. באם האתר נמצא סמוך לדרכים פעילות יש לקבל אישור יועץ בטיחות להגנה על עוברי הדרך.</p> <p>17. כל פגיעה בסביבה תחייב את הקבלן בשיקום נופי מוקפד על פי הנחיות המפקח השיקום יבוצע מיידית וכתנאי להמשך עבודה.</p> <p>שיקום</p> <p>18. בגמר העבודה יפונה האתר באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת. והגידור. אתר הבניה ישוקם באופן מושלם בהתאם להנחיות המפקח מטעם רט"ג לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע והמסלע.</p>	
<p>6.18</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ג. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 מעולה לפי תקן "שוהם".</p>	
<p>6.19</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין תכנית 175\02\12 שדה התעופה תמנע, חבל אילות</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה") ומיכשול דקיק, כפי שאלה נקבעו בהוראות תכנית 175\02\12 שדה התעופה תמנע, חבל אילות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות תעופה האזרחית.</p>	
<p>6.20</p> <p>תשתיות</p> <p>תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותורו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר עדיפות כדלקמן:</p> <p>1. בתא שטח המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים, או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום תאי שטח ביעוד שטח פרטי פתוח, חניון, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות</p>	

6.20

תשתיות

ציבור, אירוח כפרי, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית של הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על-פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלבנטיים.
 ה. הוראות נוספות:
 1. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז.
 2. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי, יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול תחזוקה והקמה.
 3. שילוט וסימון תשתית הגז תהיה בהתאם להנחיות והתקנים הרלוונטיים.
 4. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ואישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.
 5. תשתית הגז תונח במרחק מינימלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה קטן מ-1 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינמלי של 2 מ'.
 6. מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי יקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.
 7. כל עבודה או כל היתר בניה או כל עבודה הפטורה מהיתר לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז כפי שיקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה יתואמו עם בעל הרשיון ורשות הגז הטבעי.
 8. פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד) תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגורים א-תא שטח מס' 100.	מיידי
2	מגורים א-תא שטח מס' 101, כולל פיתוח הקרקע, התשתיות, הדרכים והגדרות הסמוכים אליו.	סיום שלב 1 בהיקף של הוצאת היתרי בניה ל-70% מזכויות הבניה המותרים בתא שטח 100. ביטול המט"ש המקומי הקיים, הקמת תחנת שאיבה לשפכים וחיבורה למערכת הביוב האזורית וכן הקמת מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת.
3	מגורים א-תא שטח מס' 102 כולל פיתוח הקרקע, התשתיות, הדרכים והגדרות הסמוכים אליו.	סיום שלב 2 בהיקף של הוצאת היתרי בניה ל-70% מזכויות הבניה המותרים בתא שטח 101.
4	מגורים א-תא שטח מס' 103 כולל פיתוח הקרקע, התשתיות, הדרכים והגדרות הסמוכים	סיום שלב 3 בהיקף של הוצאת היתרי בניה ל-70% מזכויות הבניה המותרים בתא שטח 102.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	אליו.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 25 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64