

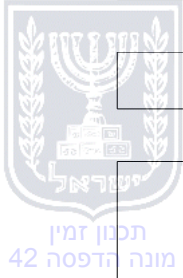
הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0860445

קיבוץ יוטבתה - הצרחת שטחים

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
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

קיבוץ יטבתה ממוקם בדרום הערבה, 40 ק"מ צפונית לאילת. הקיבוץ הוקם ב 1957 ושומר על אופיו השיתופי, תוך צמיחה מואצת וקליטת משפחות חדשות מידי שנה.

ביטבתה בונים דירות חדשות בשטחים רחבים, שבעבר היו פתוחים וכן משפצים ומרחיבים שכונות ישנות.

שטחי התעשייה (מחלבה) והחקלאות (רפת ובית אריזה) מתרחבים וגדלים, תוך התאמה של הצרכים לגידול בצרכי הפרנסה של המשק.

התכנית הנוכחית מציעה חלוקה מחודשת של תאי שטח קיימים, ללא שינוי בזכויות ובגודל השטח. זאת לצורך מתן מענה לצרכים תכנוניים עתידיים של הקיבוץ, בהתאם לתכנית האב של יטבתה.

התכנית מביאה בחשבון את כל היעודים והשימושים הנדרשים לקיבוץ: שטחי ציבור, נופש וספורט, מבני משק ותעשייה, בית עלמין, מתקנים הנדסיים ואף אתרים ומבנים לשימור.

התכנית מאזנת בצורה מעודכנת להיום וצופה פני מחר, בין כל צרכי הקיבוץ, המבקש לצמוח בכיוונים נכונים, בכל תחומי החיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קיבוץ יוטבתה- הצרחת שטחים

שם התכנית ומספר התכנית

608-0860445

מספר התכנית

428.839 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

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

205500 קואורדינאטה X

423200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יטבתה צפונית לאילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: יטבתה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		יטבתה	יטבתה

שכונה קיבוץ יטבתה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 11, 24		חלק	מוסדר	39113
2-4, 7-10, 12-16, 18-22		חלק	מוסדר	39169

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
25/10/2018		1031	7968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 608-0156661 ממשיכות לחול.	שינוי	608-0156661



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אזור 1	09: 55 09/08/2021	אלון בן נתן	19/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	אזור 2	10: 25 09/08/2021	אלון בן נתן	19/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	אזור 3	10: 28 09/08/2021	אלון בן נתן	19/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	אזור 4	10: 45 09/08/2021	אלון בן נתן	19/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	אזור 5	10: 45 09/08/2021	אלון בן נתן	19/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	16: 10 27/11/2022	שניר דלל	28/07/2022	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	13: 59 21/11/2022	שניר דלל	23/10/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת ערכיות לסוגי העצים	14: 02 21/11/2022	שניר דלל	17/11/2022	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונות לנספח עצים בוגרים	14: 04 21/11/2022	שניר דלל	21/11/2022	1	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 27 02/05/2021	אייל לוגאסי	18/10/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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	חנן שושן		קיבוץ יטבתה	יטבתה	יטבתה		053-7227344		planning@yotvata.org

1.8.2 יזם

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	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	שניר דלל	175521		באר אורה	משעול פיקוס	27	050-7619852		snirnof2@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

יצירת רצף לאזורי תעשיה, מבני משק ומגורים על ידי הצרחת שטחים ללא שינוי ביעוד ובזכויות הבניה. קביעת קווי בניה לתאי השטח החדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1)

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4)

3. קביעת גודל מגרש לפי סעיף בחוק 62 א (א) (7)

4. החלפת אזורים בין:

תעשיה, שפ"פ, מגורים, תעסוקה, קרקע חקלאית, מסחר ומבניהם ומוסדות ציבור, דרכים וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

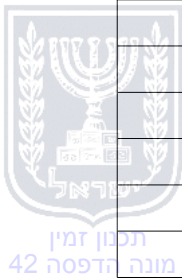
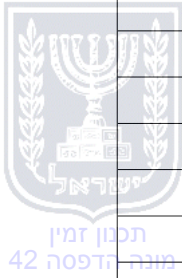
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 15, 17 - 19, 140
תעסוקה	4310
תעשייה	4210, 4220, 4230, 4240
מבני משק	451
קרקע חקלאית	20020
שטח פרטי פתוח	510, 515, 519, 521, 523, 5020
דרך מאושרת	601, 602, 605, 701, 702, 705 - 707, 710 - 712, 7080
דרך מוצעת	714
שביל	801, 804, 810
חניון	755, 757, 759, 761, 763, 7620, 7640
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4010, 4060

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	1
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4060
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	4210
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1, 17
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	707
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	761, 7640
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבני משק	451
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1, 19, 140
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4010
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	20020
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	810
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	4310
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	4210, 4220, 4230
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	601, 701, 702
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	757, 759, 761
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1, 17 - 19
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	20020
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	801, 804
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	5020
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	4310
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	4210, 4220, 4240
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	4240
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	601, 605, 701, 705, 711, 7080
גבול מגבלות בניה	חניון	755
גבול מגבלות בניה	מבני משק	451

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	20020
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	5020 ,521 ,519
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	4310
גבול מגבלות בניה	תעשייה	4240 ,4210
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7080
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4060
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	4210
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	706 ,602
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	714
הנחיות מיוחדות	חניון	7620 ,763
הנחיות מיוחדות	מגורים	140 ,15
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	523
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	711 ,605 ,601
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	20020
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	5020 ,519
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	4310
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	4210
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	707 - 705
קו מים 3" ומעלה	חניון	7620
קו מים 3" ומעלה	מבני משק	451
קו מים 3" ומעלה	מגורים	140 ,15
קו מים 3" ומעלה	שטח פרטי פתוח	523
שימור נופי	מגורים	1



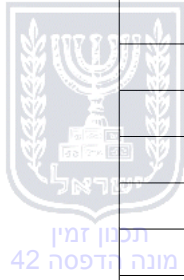
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
14.80	63,451.13	דרך מאושרת
3.61	15,467	חניון
16.36	70,134.49	מבני משק
32.58	139,713.47	מגורים
3.10	13,290	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6.93	29,727	קרקע חקלאית
0.36	1,554.09	שביל
3.11	13,347.06	שטח פרטי פתוח
4.40	18,884	תעסוקה
14.75	63,270.52	תעשייה
100	428,838.76	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.17	60,771.44	דרך מאושרת
0.62	2,679.69	דרך מוצעת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.61	15,467.45	חניון
16.35	70,134.49	מבני משק
32.58	139,713.37	מגורים
3.10	13,287.82	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6.93	29,728.4	קרקע חקלאית
0.36	1,554.09	שביל
3.11	13,347.01	שטח פרטי פתוח
4.40	18,883.61	תעסוקה
14.75	63,270.31	תעשייה
100	428,837.68	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א, הקמת יחידות צמודות קרקע, עד שתי קומות. ב. הקמת מחסנים, אחד לכל יחיד, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר למבנה. ג. סככות צל, סככות חניה, מצללות, גינון ונטיעות. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מעל הקרקע: קווי תשתיות קיימים בלבד. ו. מקלטים ציבוריים, מיגון, ומרחבים מוגנים. ז. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכבי אופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שרות לרכבים, ספסלים, מתקנים למי שתיה, פיסול. ח. מתקני תשתית הנדסיים מעל הקרקע כגון: מרכזיות מים, טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכו'. ט. בתא שטח 140,15 יותר עיבוד חקלאי וגינון עד להוצאת היתרי בניה למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. ב. קירוי חניה- הקירוי יהיה באזורי חניה מרוכזים ובסככות בעלות אופי פיסולי. ג. מכלי דלק וארובות - תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית / מדרכה ציבורית. ד. דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור. ה. מתקני חצר - יותר להקים בחצרות הבתים מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה במסתור, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, מצללות. בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום וחניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר. בתא שטח 140 ו 15 יותר עיבוד חקלאי עד להוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בריכוזי חניה ולאורך הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה והחניה. תותר חניה בתאי שטח הצמודים לדרכים. תותר הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחידה (כחלק משטחי השירות המותרים) ובקו בניין צדדי וקדמי אפס מ'.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כבישים ומדרכות יהיו עשויים מרצפי בטון או אספלט, קירות תומכים יהיו מצופים באבן מקומית ולא יעלו על 2 מ' אנכי. הצמחייה תהיה מקומית מדברית וחוסכת במים.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 1 מסומן מבנה לשימור, על המבנה זה חלות הוראות כמפורט בסעיף 6.15 להלן.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p>

4.1	מגורים
	תנאי למתן היתר בניה ליחידות חדשות למגורים בתחום ההנחיות המיוחדות כמסומן בתשריט, הינו הכנת סקר ריחות ואישור המשרד להגנת הסביבה.
ו	תכנית בינוי תותר העברת יח"ד בין תאי השטח.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים רב תכליתיים ומתקנים כגון: מפעלי תעשייה, מלאכה, תעשייות עתירות ידע, מחסנים, ומחסני אספקה, שיווק והפצה, משרדים, חנויות עד שטח של 250 מ"ר, שטח מכירה ומסחר, לרבות שטחים נלווים ומבני שירות, סככות לרכב ולציוד, מקלטים.</p> <p>ב. אסורה תעשייה כבדה ומזוהמת.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים, ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים, ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכן מקלטים קיימים בלבד.</p> <p>ז. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	תכנית בינוי היתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לכל תא שטח.
4.3	תעשייה
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני תעשייה, מלאכה, תעשיית מוצרי חלב, אולמות תצוגה, אחסון וחדרי קירור.</p> <p>ב. מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: משרדים, חנויות מפעל עד שטח של 250 מ"ר, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מקלחות, מחסנים, סככות לרכב ולציוד, מקלטים וחדרי בטחון.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ד. רחבות מרוצפות, שבילים, ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ה. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p>

<p>4.3</p>	<p>תעשיה</p>
	<p>ו. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, פאנלים סולאריים להפקת חשמל על גבי גגות מבנים ועל הקרקע, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ח. תחנות תדלוק לצריכה עצמית עפ"י תמ"א 18 שינוי 4 סעיף 8ב', כמו כן התקיימו בה התנאים מסעיף 6.5 א' ו-ב'. (תחנה זו קיימת משנת 1955)</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<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. 2. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד להגנת הסביבה. 3. תנאי המשך הפעלת תחנת התדלוק הינו שדרוגה בהתאם למכתבי הגנת הסביבה ורשות המים על מנת למנוע זיהום קרקע. 4. יש לאטום את תחתית הרפת באזור ההרחבה במצע חרסיתי למניעת חלחול ויש צורך בהסדרת איסוף תשטיפים ומוצקים מכל תחומי הרפת. 5. יש לדאוג למערכת ניקוז מוסדרת באזור מפעל המחלבה ולהעביר אלינו לצורך בחניה את מיקום שטחי ההשקיה של השפכים. 6. יש לדאוג לרצפת בטון, מאצרות וניקוז של תשטיפים מאזור תחנת הדלק המשקית. 7. יש לדאוג לרצפת בטון באזור החלפת השמנים והשטיפות במוסך, ובנקודת פינוי המצברים והשמנים שבחצר המוסך. כמו כן, יש לדאוג לניקוז תשטיפים מאזור המוסך והחצר. 8. יש לדאוג לניקוז תשטיפים מאזור בית האריזה.</p>
<p>ב</p>	<p>שימור</p> <p>באזור זה קיימת המחלבה ההיסטורית. תנאי להיתר הריסה, שיפוץ או בניה באזור זה יהיה בהכנת תיק תיעוד מפורט למחלבה, ואישור השינוי המוצע בו ובסביבתו הקרובה בוועדת השימור המקומית.</p>
<p>ג</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p>
<p>4.4</p>	<p>מבני משק</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים ולטיפול, בתי צמיחה, מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וחנות לממכר התוצרת, משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, סדנאות, מבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך, אחסנת כלים חקלאיים ורכב וכיו"ב. ב. עבודות ניקוז השטח. ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.</p>

מבני משק	4.4
<p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה ומתקנים נלווים, מתקנים לייצור אנרגיה חליפית מפרש של בעלי חיים, פאנלים סולאריים להפקת חשמל על גבי גגות מבנים ועל הקרקע, מרכזיות, משאבות מים, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</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. יש לאטום את תחתית הרפת באזור ההרחבה במצע חרסיתי למניעת חלחול ויש צורך בהסדרת איסוף תשטיפים ומוצקים מכל תחומי הרפת.</p> <p>3. יש לבצע למערכת ניקוז מוסדרת באזור מפעל המחלבה ולהעביר אלינו לצורך בחינה את מיקום שטחי ההשקיה של השפכים- השימוש במים אלו להשקיה- לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. יש לדאוג לרצפת בטון, מאצרות וניקוז של תשטיפים מאזור תחנת הדלק המשקית.</p> <p>5. יש לדאוג לרצפת בטון באזור החלפת השמנים והשטיפות במוסך, ובנקודת פינוי המצברים והשמנים שבחצר המוסך. כמו כן, יש לדאוג לניקוז תשטיפים מאזור המוסך והחצר.</p> <p>6. יש לבצע מערכת לניקוז תשטיפים מאזור בית האריזה.</p>	
<p>תכנית בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו.</p> <p>2. תכנון מבני המשק לרבות גובהם יהיה עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות.</p>	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. מבנים לצרכי ציבור, לרבות מבני ציבור כמקובל בקיבוץ כגון: חדר אוכל, מועדון, שירותי מזון לחברי משק, סדנאות ויצירה, גלריות, חניות, כאשר סך הפעילויות הנחשבות כמסחריות לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>שירותי קהילה כמו מוסדות בריאות וסיעוד, משרדים, חינוך ותרבות ודת, שירותי תחזוקה ובטחון.</p> <p>מסחר - השטח לשימוש מסחר לא יעלה על 1000 מ"ר מכל זכויות הבניה ביעוד זה (בכל תנאי השטח).</p> <p>ב. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ג. שטחי גינוי, רחבות מרוצפות, שבילים, ומדרכות להולכי רגל לאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p> <p>ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, מצללות וסככות צל, פיסול ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת</p>	

4.5	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	אשפה וגזם.
4.5.2	הוראות
א	שימור 1. בתא שטח 4060 מסומן מבנה לשימור, וכן מרחב נופי לשימור. תנאי להיתר בניה ו/או הריסה ו/או שיפוץ ראשון באזור זה יהיה בהכנת תיק תיעוד מפורט לאזור זה לגבי המבנים הרשומים לשימור, ואישור התיעוד בוועדת השימור המקומית. התיעוד יהווה חלק ממסמכי הבינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתא השטח. על מבנים אלו חלות ההוראות כמפורט בסעיף 6.15 להלן.
ב	תכנית בינוי היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות בפרק 6.1
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל, לאופניים קלנועיות, רכב חרום וכו'.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שטח זה נמצא בערכיות נופית ואקולוגית גבוהים ויישמר במצבו הטבעי. תנאי להכשרת השטח יהיה בסמכות הוועדה המקומית ותו"ב. הקמת התאורה ההיקפית בצדו המערבי והדרומי של הישוב, יעשה מול רט"ג. תאום הנדסי תנאי לעבודות חפירה באזור הגבול שהוא בסמיכות לקו הדלק של קצא"א. תנאי לפיתוח השטח ראה גם סעיף 6.3
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים א. תשתיות הנדסיות, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני נופש פעיל. ב. עבודות ניקוז השטח, עיבוד חקלאי. ג. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. ד. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, חניות. ה. תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, מקלטים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתא שטח מס' 510 תבוצע נטיעת עצים לצורך יצירת חציצה נופית מאזור מבני המשק הסמוך.
ב	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקה למגרשים לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית בלבד.
4.8	דרך מוצעת



	4.8
	דרך מוצעת
	4.8.1
	שימושים
<p>א. דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכיו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, תחנות אוטובוסים והסעה, חניות לרכב, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאות היתרי הבניה לדרך.</p>	
	4.8.2
	הוראות
<p>א</p> <p>תנועה</p> <p>רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאות היתרי הבניה.</p>	
	4.9
	דרך מאושרת
	4.9.1
	שימושים
<p>א. דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכיו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, תחנות אוטובוסים והסעה, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאות היתרי הבניה לדרך.</p>	
	4.9.2
	הוראות
<p>א</p> <p>שימור</p> <p>מכלול נופי לשימור, בתא שטח 702 דרך מאושרת 3 קיים מכלול נופי לשימור. תנאי להיתר הבניה לדרך, יהיה בסימון העצים לשימור ובהתחייבות להגנה עליהם גם בעת עמודות הביצוע.</p>	
<p>ב</p> <p>קווי בנין</p> <p>תיאסר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 90.</p>	
<p>ג</p> <p>תנועה</p> <p>רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>	
	4.10
	שביל
	4.10.1
	שימושים
<p>א. שבילים, מדרגות ורחבות מרוצפות להולכי רגל לאופניים ולקלנועיות, גינון ונטיעות.</p>	



	4.10	<p>שביל</p> <p>ב. עבודות ניקוז השטח. ג. דרכי שירות לטיפול בתשתיות ומעבר לרכב חירום והובלות. ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: מגרשי משחקים, פינות ישיבה, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתיה, מצללות וסככות צל, פיסול. ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכן מקלטים קיימים בלבד. ז. רוחב השבילים לא יפחת מ-3 מטר, אלא אם הדבר אינו אפשרי בישוב הקיים.</p>
	4.10.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>רוחב שבילים כמסומן בתשריט</p>
	4.11	
	4.11.1	<p>חניון</p> <p>שימושים</p> <p>א. מגרשי חניה לרכב פרטי, ציבורי ותפעולי, דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, מפרצי העלאת נוסעים, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, תחנות אוטובוסים והסעה, גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה. ב. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ג. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה. עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאות היתרי הבניה.</p>
	4.11.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח יקבע עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה מקומית לתאי השטח. העברת תשתיות מכל סוג שיידרש, תהיה תת קרקעית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שירות				עיקרי	שירות	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט					
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	18	(2) 60			15524	1	מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	93	(2) 60			93586	140	מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	18	(2) 60			17527	15	מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	7	(2) 60			6781	17	מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	4	(2) 60			3489	18	מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	3	(2) 60			2806	19	מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)		15		45		3%	10%	35%	6781	4010	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		15		45		3%	10%	35%	6506	4060	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		12		40		5%	10%	30%	18884	4310	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50			10%	40%	70134	451	מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50		%	10%	40%	40758	4210	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50		%	10%	40%	2947	4220	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50		%	10%	40%	17368	4230	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)		18		50		%	10%	40%	2193	4240	תעשייה

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

הוראות טבלה 5:

- בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו משפחתיים) יותר קו בניין צדי אפס.
- חלקי מבנים החורגים מקווי בניין ואינם מסומנים להריסה, ייחשבו כמאושרים.
- הקמת מתקנים מעל לגבהים וקומות בטבלה מותרת בתנאי של בניית מסתור.
- מותרת הקמת אנטנות וארובות דקות מעל גבהי וקומות המסומנים בטבלה.

ה. בשטח פרטי פתוח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.

ו. הקלות בגבהים באישור מהנדס ועדה מקומית ומערכת הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה בטבלה מתייחסת ליחיד אחת..

(2) התכסית במבנים קיימים תחושב על פי המצב הקיים בפועל, בכל מקרה תתאפשר תכסית מינימאלית של 60%..

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו כמפורט בהוראות. תנאי למתן היתר בניה בייעודי קרקע: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה יהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח אחד או יותר כמפורט להלן:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית.
 - ב. תכנית תקבע ותציג את מיקום הבניין, מידות מנחות למבנים ולמרחקים ביניהם, מאפיינים אדריכליים, סוג הגגות, הנחיות לתכנון חזיתות, חומרי גמר, מיקום מתקנים כגון קולטי שמש, דודי מים וכו'.
 - ג. תכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה והסדרי התנועה והחניה באזורים, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, פיתוח שטח, קירות תומכים, גדרות, תמיכת קרקע, פתרונות תשתית, פתרונות חניה, חשמל, ביוב, תאורה, פינוי אשפה, ניקוז נגר עילי וחלחול, מיקום מתקני תשתית כגון פילרים, מונים, מרכזיות וכו'.
 - ד. תכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
2. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב בתא שטח 140, 15, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
3. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.
4. תנאי לעבודות עפר לפיתוח מגרשי מגורים (תא שטח 140 15) הינו תחילת ביצוע בפועל של שדרוג מט"ש יטבתה, וחיבור למט"ש המשודרג.
5. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.
6. תנאי להיתרי בניה למבני משק, המלצת משרד החקלאות.
7. לא יינתן היתר בניה בתא שטח אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת אשפה ויסומן בהיתר הבניה.
8. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, וכמפורט בסעיף 6.20.
- היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.
9. בבנין או מתחם לשימור תנאי להיתר בניה לתוספות, שינויים או הריסה יהיה הגשת תיק תיעוד מפורט למבנה או האתר לשימור עם המלצות השימור, ואישורו בוועדת השימור המקומית.
10. לכל בקשה להיתר בניה למבנה בעלי חיים, יצורף סקר ריח.
11. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. (ראה גם סעיף 6.16 בהוראות תכנית זו).
12. היתר למתקן מי מערכת יסמן ככל הנדרש, את האמצעים לצמצום השפעת המתקן על

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>סביבתו, לרבות שיקום נופי ופתרון לעודפי העפר, במידה ונדרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה. באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, יחולו הכללים שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותאם או מושלך) או אבן מרובעת בהירה. 2. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל החזית. 3. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. 4. גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בצבע לבן. 5. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו על גבי חזיתות הבתים. 6. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. 7. על הקרקע וכן על גג של המבנה, או חלק מהמבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. 8. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח. 2. יש לעשות תאום הנדסי לעבודות חפירה באזור הגבול המערבי, שהוא בסמיכות לרצועת קצא"א (קו הנפט) לפני היתרי בניה (עפ"י דרישת קצא"א). 3. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך המוכחות כיעילות (למנט לוואט) לעומת נורות נתרן בלחץ גבוה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכווץ כלפי השטח הפתוח. 4. סוג הגידור יתואם עם רט"ג למניעת פגיעה בחיות בר. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק ותעשייה.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהוא לסביבה, אלא עם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה. ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים. ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר "נימרה" או מוסדר אחר ובהתאם לכל דין. <p>באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי</p>	<p>6.4</p>

6.4

איכות הסביבה

הפרדה במקור.

ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחמרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או של רשות מוסמכת אחרת.

ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות להגנת הסביבה. כמו כן יש לאחסן את כל הדלקים לפי כל התקנים של איחסון דלקים לשימוש תעשייתי או מסחרי עפ"י כל דין ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כתנאי להוצאת היתרי בניה באתרים בהם נמצאים מיכלי דלק מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בניין כדלקמן:

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת להגנת הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת

גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולים בעל חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני איחסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

י. איכות אויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות אוויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

הליכים להסדרת כניסת עסקים חדשים ותפעול אזור התעשייה:

א. תנאי ראשון והכרחי לכניסת מפעל חדש הינו אישור המשרד להגנת הסביבה למיקום מפעל בשטח המבוקש.

6.5

איכות הסביבה

אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

שפכים תשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויים.

6.5

איכות הסביבה

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות.
5. או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
6. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילת דלקים ושמיים אל הקרקע וזיהומה, לרבות שימוש בתשתית למניעת חלחול כדוג' רצפת בטון, מאצרות, וניקוז תשטיפים באזור תחנת הדלק המשקית והמוסך וכן מפעלי הקיבוץ השונים.

איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962.
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972.
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.
 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י - 1949.

רעש

- כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר),
- התש"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

6.6

איכות הסביבה

כללי:

- א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- ב. מבני רפתות, דירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסיבתיים.
- הוראות למבנים החקלאיים השונים: רפת 1
- . הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.

6.6

איכות הסביבה

4. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

5. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני הלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

6. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים ? ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

7. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

8. הרפד בחצרות הרפת ישמר במצב יבש.

9. הזבל המצטבר בשטח הרפת לא יגרום למפגעים סביבתיים לרבות זבובים / ריח.

10. במידה ויתקבלו תלונות הנוגעות בדבר מטרדי ריח כתוצאה כתוצאה מפעילות הרפת, יידרש היזם לנקוט בכל האמצעים התפעוליים והטכנולוגיים על מנת להפסיק את המפגע לאלתר.

6.7

איכות הסביבה

עבודות עפר :

עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

היתרי בנייה

1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. למבנים חקלאיים דרושים אישור משרד החקלאות לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים, מגורים, דרכים ואחרים.

2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.

מטרדים

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

2. מפגעים ומטרדים : יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :

- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961.

- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42א-73)

- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב- 1992.

פסולת חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה

איכות הסביבה	6.7
<p>במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימוע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>1. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>2. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. לישוב יסופקו מים באיכות מי שתייה בלבד.</p> <p>4. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>6. 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>7. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p> <p>8. היתרי בניה לתא שטח 140 יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>קו מים מקורות קיים צפונית וצמוד לדרך מספר 14:</p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מטר ממנו תאושר דרך מצעים דשא וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>ג. במידה ויהיה צורך להעתיק/או למגן את קווי המים של חברת "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות".</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתאום עם חברת "מקורות".</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

<p>ניקוז</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל-"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו.</p> <p>3. תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירת הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>1. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>2. גדרות וקירות תומכים יאושרו על ידי הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.</p> <p>3. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי התכנית שתאושרנה על יד הוועדה המקומית.</p> <p>4. על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.</p> <p>5. אסורה נטיעה או זריעה של צמחים פולשים.</p> <p>6. יש להימנע משימוש בגדר מסוג תלתלית סכינים.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>1. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת - קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.</p> <p>2. מערכות תשתיות קיימות תחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>3. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול בתחזוקה של מערכות תשתיות.</p> <p>4. במידה ויהי צורך להעתיק את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם, הקמתו של הקו החדש יהיה בתאום ובפיקוח הרשות המוסמכת.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>מערכות התקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.13</p>
<p>1.קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>2.שנאים</p> <p>תותר בניית חדרי שנאים עיליים או תת קרקעיים בתוך, או בצמוד לבניינים וחדרי שנאים תת</p>	



חשמל	6.13
<p>קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים הפתוחים, (מלבד תאי שטח 1,6), הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מאפייני התחנות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל. מיקום ומגבלות סביבתיות משנאים יהיו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שצ"פ, חניה ושימושים הנוספים המותרים על פי היעוד. כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתיאום עם חברת חשמל לישראל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבניין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>3.1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>3.2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>3.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>3.4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>3.5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>4. עבודות חפירה ובניה ביחס לתשתיות חשמל 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 בניינים 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.</p> <p>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>אנטנות</p> <p>1. הקמת אנטנות סלולריות תותר רק באזורי מבני משק, תעשייה, ובאזור מתקנים הנדסיים</p>	<p>6.14</p>



תכנון זמין
הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
הדפסה 42

6.14

אנטנות

- ובתנאי שמרחק האנטנה לא יקטן מ-100 מ' מגבול אזור מגורים, מבני ציבור, מוסדות ציבור.
2. לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא.
3. בשאר האזורים יותרו מתקנים על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.
4. בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

6.15

שימור

1. רשימת המבנים לשימור :
- מבנה מס' 2 חדר אוכל השני בתא שטח 4060 לשימור שניתן לבצע בו תוספות.
- מבנה מס' 3 מחלבה ראשונה בתא שטח 4210 לשימור שניתן לבצע בו תוספות.
- מבנה מס' 4 צריף ראשונים בתא שטח 1 לשימור מחמיר.
2. מכלולי נוף לשימור :
- שדרת הדקלים - תא שטח 1, 702.
- מתחם או מבנה מורשת מסומן בתשריט כמתחם או מבנה לשימור.
3. על מבנה או מתחם לשימור יחולו הוראות אלה :
- 3.1 למבנה או מתחם לשימור יוכן תיק תיעוד מפורט אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית לשימור בעת הגשת בקשה להיתר בניה / הריסה / שינויים.
- 3.2 לא תותר הריסת מבנה או מתחם לשימור בשלמות או בחלקים.
- 3.3 תנאי לאישור להריסה או שינויים או תוספת למבנה או מתחם לשימור יהיה אישור לכך על ידי וועדת השימור המקומית לאחר הגשת תיק תיעוד מפורט.
- 3.4 כל עבודה במבנה או במתחם לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המפורט כולל : מימוש זכויות הבניה, הריסת חלקי מבנה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות, הנחיות לשימור בחומרי בניה, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי המדרגות, עיצוב הגדרות, הצמחייה הקיימת והמוצעת וכל דבר אשר ימצא לנכון בתיק התיעוד ויאושר בוועדת השימור המקומית.
- 3.5 יותר שיחזור חלקים מקוריים שנהרסו, ובלבד שרוב המבנה הקיים בהתאם למסקנות תיק התיעוד המפורט.
- 3.6 תוספת הבניה תתחשב באופי המבנה, במיקומו ובסביבתו.
- 3.7 התקנת מתקנים ומערכות טכניים במבנה או במתחם לשימור, לרבות מתקנים ומבנים לביטחון, בטיחות, נגישות כגון : מיגון ומרחבים מוגנים, מתקני כיבוי אש, מילוט, הנגשה, וכד' תבוצע בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
- 3.8 לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור או בסמיכות מיידית לו, כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה או המתחם לשימור לפני תחילת העבודות.
- 3.9 תחזוקת מבנה או מתחם לשימור תתבצע לפי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין .
- 3.9.1 על מבנה או מתחם לשימור לא תחולנה המגבלות המפורטות בטבלת זכויות והוראות בנייה בפרק 5 לרבות גובה, מספר קומות וקווי הבניין.
- 3.10 מכלול נופי לשימור, שדרת עצים וחצרות לשימור יחולו הוראות סעיף 6.16 (עצים לשימור) בתכנית 602-0156661 לרבות נספח סקר עצים.
- 3.11 לא תותר עקירת שדות לשימור ו/או עצים לשימור למעט בשדרת הדקלים בתא שטח 702, על שני צדיה- תשומר. בעת הביצוע ישמרו העצים שבמרכז הדרך באופן כזה שהדרך תתוכן

שימור	6.15
<p>בפיצול משני צדי השדרה.</p> <p>3.12 יישמרו האופי והמאפיינים והערכים במתחמים לשימור לרבות מרכיבים כגון צמחיה ועצים, גדרות, קירות, ריצוף, שבילים, דרכים, צירי מבט ומפתחי נוף.</p> <p>3.13 תכנית בינוי ופיתוח למתחם לשימור תכלול את כל השטח המתחם לשימור ותאושר ע"י וועדת השימור המקומית.</p> <p>תוכן תכנית לשילוט מבנים ואתרים לשימור לצורך הסבר ובהתאם לתיק התיעוד. שילוט אתר לשימור יהווה תנאי בהיתר הבניה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>1. ככל הניתן לא ייעקרו וייכרתו עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית. במידה ואין חלופה, תהיה כריתת עצים בהתאם להחלטת פקיד היערות.</p> <p>2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p>	



שמירה על עצים בוגרים

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. מונה הדפסה 42 תכנון זמין

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



עתיקות	6.18
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) לא פורסם 21544/0 יטבתה; לא פורסם 21540/0 יטבתה; 14442/0 "יטבתה (דרום)" י"פ: 4815 עמ' 880 מיום 01.11.1999; 14445/0 "יטבתה פוגרות" י"פ: 4815 עמ' 881 מיום 01.11.1999, לא פורסם 21549/0 יטבתה; לא פורסם 21556/0 יטבתה; 2200/0 "יטבתה" י"פ: 4815 עמ' 879 מיום 01.11.1999; לא פורסם 21545/0 יטבתה; 13972/0 "יטבתה" י"פ: 4815 עמ' 879 מיום 01.11.1999; לא פורסם 21550/0 יטבתה הינום/ אתר/ עתיקות המוכרזים/ כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



איחוד וחלוקה	6.19
	בכל ייעודי הקרקע תותר חלוקה למגרשים בסמכות ועדה מקומית.

חלוקה ו/ או רישום	6.20
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

סקר סייסמי	6.21
<p>1. בעת התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה (ראה סעיף 6.1.8). מהנדס הביסוס יתכנן את ביסוס המבנים לפי הערכי התאוצות הספקאראליות שיחושבו לפי השיטה המפורטת בתקן 413: סוג "הקרקע" הוערך בדו"ח סקר סיכוני רעידות אדמה ע"י גיא-פרוספקט בע"מ. סוג "הקרקע" לצורך חישוב המקדמים הספקטראלים יקבע סופית בכל אזור לאחר ביצוע הקידוחים.</p> <p>2. יש לבצע ארבעה קידוחים בהתאם למפורט בנספח הסיכונים הסיסמיים, המצורף לתכנית זו, כדי להעריך את עובי השתיית הרכה (אלוביום) מעל הבסיס הקשה (קרבוניטים). זה על מנת להעריך את הגברת הגלים הסיסמיים הפוטנציאלית של שטח התכנית.</p>	



<p>סקר סייסמי</p> <p>6.21</p> <p>3. בחלק הדרומי ביותר של התכנית נדרשת הערכת גלישות קרקע ובהתאם לממצאים המלצה על פתרונות הנדסיים.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.22</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ.א.חבל אילות.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>6.23</p> <p>ההגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - מנחת יטבתה.</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה רעש מטוסים וציפורים הנובעות מקיומו של מנחת יטבתה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1, היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א 15.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים, עגורנים וציוד הנדסי שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.(מסומן בתשריט גבול מגבלות בניה).</p> <p>5. ראה הנחיות ב סעיף בטחון ובטיחות.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>6.24</p> <p>1. כל מרכיבי הביטחון יוקמו על סמך התרי בניה מאושרים בכל יעודי הקרקע ולפי מפרטי פקע"ר.</p> <p>2. מרחק גדר הביטחון מקו מגרש יהיה לפחות 50 מטר לאורך כל היקף גדר הביטחון בישוב. כל חריגה מדרישה זו, תתואם מול פקע"ר.</p> <p>3. הגבהים המופיעים בטבלה 5, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים, מהווים את המדרגה העליונה לבנייה.</p> <p>במידה וידרש גובה העולה על המופיע בטבלה 5 לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת למערכת הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>4. שבועיים לפני ביצוע מבנה שגובהו עולה על 15 מטר, תשלח הודעת הקמה למערכת הבטחון.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>6.25</p> <p>1. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה על פי הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>4. לא יבוצעו עבודות בתחום רצועת דרך מספר 90 אלא באישור חב. נתיבי ישראל.</p> <p>5. השימושים בתחום הרצועה בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך יהיו ע"פ הוראות תמ"א 1. מודגש כי ברצועה זו תאסר כל בניה או חניה למעט דרך מס 13 שקבלה הקלה במועצה הארצית.</p> <p>6. הפתרונות האקוסטיים יהוו תנאי להוצאת היתר בניה ולא ימוקמו בתחום רצועת דרך מספר 90.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.26</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי</p>	

6.26	הפקעות לצרכי ציבור
	לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

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

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

	זמן משוער כ- 25 שנה
--	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42