

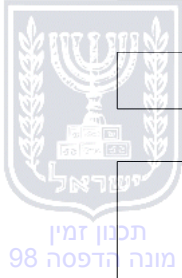
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0272294

קיבוץ עלומים

מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
דרום  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ עלומים הוקם בשנת 1966 המסתייך לתנועת הקיבוץ הדתי. בקיבוץ קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ואתרים ומתחמים נופיים לשימור חלקם נכללים בתחום התכנית המוצעת ואחרים בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת וייקבלו התייחסות בעת הכנתה של תכנית מפורטת.

מטרת תכנית זו הנה הרחבת קיבוץ עלומים, תוספת 48 יח"ד ל-104 יח"ד קיימות, סה"כ 152 יח"ד. ובנוסף 100 יח"ד קטנות המאושרות ע"פ תמ"א 35.

הסדרת דרכי תנועה בתוך הקיבוץ והתווית דרכים חדשות. שינוי יעודי הקרקע בתחום המחנה הקיים.

הרחבת אזור התעסוקה והמשק בהתאם לתכניות הפיתוח וצרכי הקיבוץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

651-0272294

קיבוץ עלומים

שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

153900 קואורדינאטה X

595850 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ עלומים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: עלומים

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1	לא מוסדר	חלק		1
846	מוסדר	חלק		36-37, 47, 49
847	מוסדר	חלק		24, 30
898	מוסדר	חלק	2-3, 5-6, 8-9	4, 7, 11
900	מוסדר	חלק	4, 6, 11-12	2, 15-17

**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 98



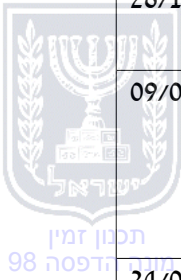
תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
328 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 328/02/7	3819			26/11/1990
4 / 156 / 03 / 51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 156 / 03 / 51 ממשיכות לחול.	7668	4058		09/01/2018
483 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע בתחום התכנית.	6633	7008		24/07/2013
1 / 156 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע בתחום התכנית	3195	2238		14/05/1985
2 / 156 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע בתחום התכנית	2781	872		21/01/1982
3 / 156 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע בתחום התכנית.	6093	3207		01/06/2010
1 / 238 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע בתחום התכנית	2776	747		07/01/1982



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם גבור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אברהם גבור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		10	29/08/2022	אבי פרוינד	10: 18 04/09/2022	נספח מים וביוב	לא
חשמל	מנחה		1	29/08/2022	סילווייה קוגן	00: 14 04/09/2022	נספח חשמל	לא
סביבה ונוף	מנחה		19	17/08/2022	משה צ'וברוצקי	20: 39 17/08/2022	נספח הידרולוגיה וסביבה	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		60	08/09/2022	ענת ברלוביץ	08: 51 13/09/2022	תיעוד מקדים שימור	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1250	1	20/06/2022	ענת ברלוביץ	10: 54 08/09/2022	תשריט נספח שימור, מחייב לעניין אתרים, מבנים ומתחמים לשימור.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	07/09/2022	אברהם גבור	08: 52 07/09/2022	מצב מאושר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1250	4	17/08/2022	אברהם גבור	18: 12 17/08/2022	נספח פרוגרמה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2500	1	04/09/2022	אבי פרוינד	10: 17 04/09/2022	תשריט מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/03/2022	אברהם גבור	13: 48 01/09/2022	נספח בינוי מפורט	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	18/08/2022	משה סובול	10: 40 04/09/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	07/09/2022	שרון חפר -חייקין	08: 54 07/09/2022	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			07/09/2022	שרון חפר -חייקין	08: 50 07/09/2022	דוח סקר עצים בוגרים מחייב- חוברת פירוט תמונות וטבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	07/09/2022	שרון חפר -חייקין	08: 53 07/09/2022	סקר עצים בוגרים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	11	10/03/2022	משה צ'וברוצקי	08: 03 11/04/2022	דוח נגר עילי וניקוז	לא
סקר סייסימי	מנחה	1: 2500	12	20/06/2021	עמרי מזרחי	12: 07 20/06/2021	הערכת סיכונים סייסימיים	לא

**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
ל.ר	פרטי	צביקה בלומשטיין (1)	ל.ר	אגודה שיתופית קיבוץ עלומים	עלומים			08-9937111	08-9937000	RMESHEK@alu.org.il
ל.ר	פרטי	דני יגל (1)	ל"ר	קבוץ עלומים	עלומים			08-9937019	08-9937111	daniy@alu.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קבוץ עלומים  
ד.נ. הנגב 85122.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צביקה בלומשטיין	ל.ר	אגודה שיתופית קיבוץ עלומים	עלומים	(1)		08-9937111	08-9937000	RMESHEK@alu.org.il
פרטי	דני יגל	ל"ר	קבוץ עלומים	עלומים	(1)		08-9937019	08-9937111	daniy@alu.org.il

(1) כתובת: קבוץ עלומים  
ד.נ. הנגב 85122.

**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	אברהם גבור	25613	א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינו	ראש העין	שלמה המלך	2	03-7329000		office@gkarc h.co.il
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	1230	משרד מדידות	באר שבע	(1)	78	08-6999920	077-3202586	1230bev@sur .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית שימור	יועץ	ענת ברלוביץ	38517691	סטודיו ענת ברלוביץ	תל אביב- יפו	ביצרון	12	03-6044708		anat@anatber lovitz.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	שרון חפר-חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900182	08-6900183	sharonheffer @gmail.com
אדריכלית נוף	אדריכל	שרון חפר-חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900182	08-6900183	sharonheffer @gmail.com
מנהל תחום ביסוס וקרקע	יועץ	עמרי מזרחי		משרד השיכון	ירושלים	קלרמון גנו ) (2	3	02-5847054		omrim@moc h.gov.il
יועץ תנועה	מהנדס	משה סובול	5663	סובול ישראל משרד ליעוץ והנדסה בע"מ	ירושלים	(3)	18	02-6522198	02-6522198	sobolisrael@ 012.net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אבי פרוינד	022187447		באר שבע	(4)	15	08-6277065	08-6277065	avif.eng@gm ail.com
מהנדס הידרולוגיה וניקוז	מהנדס	משה ציבורצקי	67192	קבוצת מ.מ "דרום"	רמת גן	אהליאב (5)	6	03-6743952	03-5746751	yulsouth@g mail.com
יועצת חשמל ותקשורת	מהנדס	סילווייה קוגן	059458		באר שבע	יהושע הצורף	9	08-6289440	08-6289441	kogansk@net vision.net.il

(1) כתובת: אהרון מסקין 27.

(2) כתובת: רחוב קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה מזרח ירושלים, ת"ד 18110, ירושלים 9118002.

(3) כתובת: נסנבויים 18.

(4) כתובת: כיכר גנים.

(5) כתובת: אהליאב 6 רמת גן.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א - 1991, סעי' 1) וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
דרגות שימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר. בתכנית זו יהיו דרגות השימור כמפורט בסעיף שימור בפרק 6.
ממונה שימור	מי שמונה על ידי מהנדס המוא"ז/הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור / נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים ופיתוח.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.

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**

תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ליצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזורי המגורים, הקהילה והציבור של קיבוץ עלומים, הוספת שטחי מגורים ושימור המורשת התרבותית של הקיבוץ. תוספת שטחי תעשייה בדרום הקיבוץ. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי, מגורים א', דרכים, מבני ציבור, ספורט ונופש, מבני משק ושבילים. לייעודים: מגורים א', תעשייה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, דרכים, שבילים, חניונים, מתקנים הנדסיים, ושטחים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים וייעוד ע"פ תכניות מאושרות.
- קביעת הוראות בדבר תכליות ושימושים ביעודי הקרקע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעת הוראות שימור.
- קביעת זיקת הנאה.
- ביטול דרכים קיימות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	400 - 402
תעשיה	700
מתקנים הנדסיים	1501, 1500
שטחים פתוחים	1600 - 1603
שטח ציבורי פתוח	600
דרך מאושרת	1000 - 1003
דרך מוצעת	1100 - 1108
שביל	900 - 904
חניון	1300 - 1302
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2000 - 2005
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	800 - 803

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	1001
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	1107, 1103
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2005, 2004
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	803
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2004 - 2002
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	803 - 801
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1107
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1000 - 1002
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1100, 1103, 1107
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	1600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1000, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1100, 1107
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	1300 - 1302
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001, 2002, 2004, 2005
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	800 - 803
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	402
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	901, 902
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1600
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	1500, 1501
בלוק תחנת תדלוק	תעשיה	700
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001

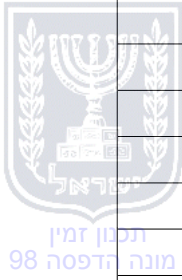
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1002, 1001
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1106, 1103
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	802
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	402
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1602, 1600
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	700
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1002
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1102, 1100
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	1600
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	1003
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	1100
חורשה לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
חורשה לכריתה	מגורים א'	401
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	1600
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1107, 1100
להריסה	חניון	1301
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	803, 800
להריסה	מגורים א'	401
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1602, 1600

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	71,924.9	8.27
מבני משק	108,937.9	12.53
מבנים ומוסדות ציבור	38,692.2	4.45
מגורים א'	135,607.2	15.60
מתקן הנדסי	39,738.5	4.57
נחל/תעלה/מאגר מים	11,194.7	1.29
ספורט ונופש	18,202.7	2.09
קרקע חקלאית	373,205.9	42.93
שביל להולכי רגל עם תנועה מוטורית מוגבלת	7,205.6	0.83
תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה	64,587.5	7.43
<b>סה"כ</b>	<b>869,297.1</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.55	48,225.44	דרך מאושרת
4.25	36,968.81	דרך מוצעת
0.79	6,839.65	חניון
62.84	546,306.44	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.08	26,783.39	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
2.98	25,914.36	מגורים א'
0.08	666.94	מתקנים הנדסיים
0.28	2,460.89	שביל
0.05	443.35	שטח ציבורי פתוח
14.27	124,008.01	שטחים פתוחים
5.83	50,679.48	תעשיה
<b>100</b>	<b>869,296.75</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.            ב. שימוש נוסף ביחידת המגורים :            יותרו שימושים למקצועות חופשיים של הדייר ביחידת המגורים, שימוש אחד בלבד לכל יחידת דיור, ובתנאי שלא יהווה מטריד לסביבת המגורים, כגון: משרד, פעוטון, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכד'), סדנת אומנות וכדו'.            ג. מחסנים, סככות צל.            ד. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים (ממ"ד).            ה. גינות ונטיעות.            ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.            ז. שבילים, מדרכות ומתקנים להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, רחבות מרוצפות.            ח. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה.            ט. מתקנים הנדסיים עיליים כגון: חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.            י. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הוראות בינוי            בתאי שטח 400-402, תותר הקמת מבני מגורים ליחידות דיור בתוספת שטחי שירות ממ"ד ומחסן.            ב. חניה            החנייה תהיה לאורך הדרכים ובריכוזי חנייה כמסומן בנספח תנועה וחנייה.            ג. סביבה ונוף            יותר עיבוד חקלאי עד להוצאת היתר בנייה.            ד. הנחיות מיוחדות            - בניה דו משפחתית, המבנים יהיו בתכנון טיפוס אחיד. ללא גדרות בין היחידות.            - הפרשים במפלסי הקרקע לא יעלו על 60 ס"מ. ללא גדרות בין הבתים. הפרשים שיעלו על 60 ס"מ יהיו בדירוג ובגינות.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח: 1000-1003            דרך בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p>

<p><b>4.2 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>א. סביבה ונוף: עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתר בנייה. ב. תנועה: הסדרי התנועה יהיו על פי נספחי התנועה והחניה, נספחים מנחים.</p>	
<p><b>4.3 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>תאי שטח: 1100-1106 א. דרכים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, רחבות מרוצפות. ב. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות מבני שמירה וכיו"ב. ג. גינון ונטיעות. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה. מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקני נופש פעיל, כושר, שעשועים וספורט. ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: מתקנים למחזור ולאצירת אשפה וגזם. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p>א <b>הוראות בינוי</b> א. סביבה ונוף: עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתר בנייה. ב. תנועה: הסדרי התנועה יהיו על פי נספחי התנועה והחניה- א' או ב'.</p>	
<p><b>4.4 חניון</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>תאי שטח: 1300-1302 א. חניון לכלי רכב. ב. תחנות הסעה. ג. גינון נטיעות, ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ד. מתקני שירות להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות ספסלים, מתקני מי שתיה, סככות צל, פיסול, שילוט, מצללות. ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות לרבות: קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקנים הנדסיים מעל לקרקע לרבות: מרכזיות חשמל ותקשורת, עמדות הטענה חשמליות וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>

<p><b>חניון</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>תנועה</b> א. תנועה : הסדרי התנועה יהיו על פי נספח מנחה לתנועה וחניה .</p>	<p>א</p>
<p><b>תעשיה</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>תא שטח : 700 השימושים המפורטים להלן ובלבד שלא יגרמו למפגעים סביבתיים. א. תעשייה קלה, מלאכה, בתי אריזה ובתי קירור, משרדים לשימוש המפעל (לא יעלה על 25 מ"ר לכל מפעל) ב. שירותים לשימוש האגודה (פעילות עיקרית) : תחנת תדלוק לצריכה עצמית (כמוגדר בתמ"א 18 ס"ק 6.5), שירותי דרך , מוסך, בית מלאכה לשירותי תפעול ותחזוקה. ג. חנויות מפעל בלבד, מסעדת עובדי המקום, לא יאושר מסחר שאינו חנות מפעל. מסחר סיטונאי יחשב כסטייה נכרת מתכנית. ד. מבני עזר לרבות מחסנים. ד. מיגון לרבות מקלטים ומרחבים מוגנים. ה. גנון ונטיעות, ניקוז השטח , השהיית מי נגר וחלחולם. ו. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות , תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה , דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי וחירום. ז. מתקני שירות, ספסלים, מתקני שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות. ח. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות לרבות : קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה. ט. מתקנים הנדסיים מעל לקרקע לרבות : מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. י. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות בניוי</b> א. הוראות בניוי : השטח לשימוש מסחר יוגבל לשימושי מסחר לחנויות המפעל בלבד ולא יעלה על 700 מ"ר סה"כ מתוך זכויות הבנייה. ב. חלוקת מגרשים : תותר חלוקת מגרש למגרשים ביעוד זהה, החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית ותהיה בסמכות ועדה מקומית. קווי הבנין שייקבעו בתכנית החלוקה במקרה זה לא יפחתו מ : קדמי/אחורי/צדדי 5 מ'. ג. סביבה ונוף עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתר בנייה. ד. השימושים המפורטים לעיל הנם לשירות תושבי הקיבוץ בלבד ולא יותר בהם שימוש עייי גורמים חיצוניים שאין להם קשר לקיבוץ. ה. מבנים חקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ו. החדרת מי נגר עילי באיזור ייעוד לתעשיה אסורה. יש לנקוט באמצעים שימנעו זאת.</p>	<p>א</p>
<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



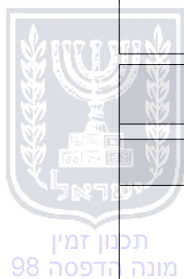
תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



<b>מתקנים הנדסיים</b>		<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.6.1</b>
<p>תאי שטח: 1501,1500</p> <p>א. מתקנים הנדסיים לרבות טרנספורמציה, חשמל ותקשורת, ביוב ומתקנים נלווים.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע לרבות: קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. גינון ונטיעות. ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ד. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי וחירום.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>		
<b>הוראות</b>		<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>		<b>א</b>
<p>א. סביבה ונוף</p> <p>עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתר בנייה.</p>		
<b>שטחים פתוחים</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
<p>תאי שטח: 1600-1604</p> <p>א. גינון ונטיעות לרבות גידולים חקלאיים, ניקוז שטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ב. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות מבני שמירה, מיגון, מיגוניות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות לרבות: קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים מעל לקרקע לרבות: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, גנרטורים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. אזורי פיקניק ושבילי הולכי רגל ואופניים.</p> <p>ו. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 232 השימושים יהיו בהתאם לתמ"א 1</p> <p>ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>		
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>		<b>א</b>
<p>א. מתן היתר למרכיבי בטחון יותנה באישור פיקוד העורף.</p>		
<b>שביל</b>		<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.8.1</b>
<p>תאי שטח: 1300-1302</p> <p>א. שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ד. דרכי שירות לטיפול בתשתיות ומעבר לרכב תפעולי וחירום.</p> <p>ה. מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>		





<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.                  ז. מתקנים הנדסיים מעל הקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת וכיו"ב, מתקנים למחזור, אצירת אשפה וגזם.                  ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א. סביבה ונוף:                  רוחב השבילים לא יפחת מ-1.5 מ', הכל עפ"י נספח נופי.                  ב. תכנית בינוי:                  היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות פרק 6.1.</p>	<p>א</p>
<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>תאי שטח 2000-2005                  בהתאם לתכניות 1/156/03/7 .3/156/03/7 4/156/03/51</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>שימור</b>                  סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b>                  בתא שטח 2002 קיים מבנה מקורי. מבנה 009 - מבנה מגורים טיפוס 2.                  בתא שטח 2003 קיים מבנה מקורי. מבנה 007 - מבנה מגורים ותיקים צעירים.                  בתא שטח 2004 קיימים שני מבנים לשימור בדרגת שימור ב. מבנה 002 - חדר האוכל. ומבנה 003 - בית הכנסת.                  כמו כן תא שטח 2004 נכלל במתחם ציבורי לשימור, מתחם 10 - מתחם נופי.                  כלל האתרים, מבנים ומתחמים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור.                  תוספות בניה למבנים ותחמים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 - תנאים בהליך רישוי ובסעיף השימור בפרק 6.</p>	<p>א</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>תא שטח: 800-803                  א. מרכז מבקרים, מועדונים, מתנ"ס, אולמות כנסים, מתקני אכסון תיירותי בהיקף של עד 50 יחידות אירוח.                  ב. מבנים תומכי תיירות לרבות: חדר אוכל ומטבח, מחסן בגדים ומכבסה, משרדים לשימוש האגודה.                  בית כנסת, בית מדרש, שרותי תחזוקה, מיגון מחסני עזר, בריאות ומשרדים.                  ג. גינון ונטיעות, ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.                  ד. מיגון לרבות מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים.                  ה. סך כל שטחי מסחר תומך התיירות לא יעלו על 300 מ"ר.                  ו. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ואופניים, תחנת אוטובוסים, מגרשי חנייה, דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי וחירום.                  ז. שטחי נופש וספורט לרבות מגרשי משחקים לילדים, מתקני נופש פעיל ומגרשי ספורט לסוגיהם.</p>	



4.10	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
	<p>ח. מתקני שירות, ספסלים, מתקני מי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות.  ט. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות לרבות: קווי ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה.  י. מתקנים הנדסיים מעל לקרקע לרבות: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.  יא. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>  יתרו עד 50 יחידות אירוח בכלל השטחים, בשטח של עד 35 מ"ר, הכל ע"פ הנחיות משרד התיירות לכפר נופש ברמה C, האכסון המלונאי יהיה בבעלות של גורם אחד.  א. אדריכלות  שטח המסחר לא יעלה על 300 מ"ר מתוך סה"כ זכויות בנייה.  ב. חלוקה ו/או רישום  תותר חלוקה למגרשים. קווי הבנין שייקבעו בתכנית החלוקה לא יפחתו מ: קדמי/אחורי/צדדי 5 מ'.  ג. תכנית בינוי  תנאים למתן היתר כמפורט ב פרק 6.1.</p>
ב	<p><b>שימור</b>  סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b>  בתא שטח 801 קיים מבנה מקורי. מבנה 008 - מבנה מגורים משפחות טיפוס 1  בתא שטח 802 קיימים שני מבנים לשימור בדרגת שימור ב. מבנה 004 - ספריה הפיל הלבן, ומבנה 005 - מרכז מבקרים.  וכן קיים מבנה מקורי, מבנה 006 - מבנה מכינה קדם צבאית.  בתא שטח 803 קיימים שלושה מבנים לשימור בדרגת שימור א. מבנים 001 - פריקסטים.  תא שטח 803 נכלל במתחם מורשת בנויה, מתחם 11 - מתחם ראשונים.  כלל האתרים, מבנים ומתחמים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור.  תוספות בניה למבנים ותחמים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 - תנאים בהליך רישוי ובסעיף השימור בפרק 6.</p>
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
	<p>תא שטח: 600  א. גינון ונטיעות.  ב. שטחי ומתקני נופש, פנאי וספורט כגון מגרשי משחקים לילדים, מגרשי החלקה, מתקני נופש פעיל, מתקני כושר וספורט כולל מגרשי ספורט לסוגיהם.  ג. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים.  ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.  ה. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות.  ו. מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, פיסול, מצללות.  ז. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.  קווי תשתית קיימת בלבד מעל הקרקע.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.11
ח.מתקנים הנדסיים לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ט.עמדות גזם ומיחזור.	
הוראות	4.11.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> א.פיתוח ובינוי</p> <p>יותרו מבנים ומתקנים המשמשים להנצחה, פעולות תרבות, מופעים והתכנסויות, לרבות מבני ומתקני עזר ושירות וכל הנדרש להפעלתם.</p>	א

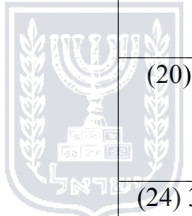


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי					
									שרות	עיקרי			שרות				
(9) 3	1	2	(8)	2	48	(7) 50	(6)	13632 (5)	(3) 80	0	(4) 24	(3) 180	(2) 450	(1)	מגורים א' - 400 ההרחבה 402	מגורים א'	מגורים א'
5	2	3	(14) 14			70	(13) 140	70952 (5)	(12) 70		10%	(11) 60	750		700	תעשייה	תעשייה
	2	1	2.5	0	0		(18) 101	6908.4 (17)	(16) 100			(15) 1	950		- 1300 1302	חניון	חניון
															- 2000 2005	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(20)	1	3	(14) 12			50	(18) 74	19819 (5)	(19) 20		(19) 14	(19) 40	750		- 800 803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
(20)	1	3	12		(23) 50	20	(22) 36	(5) 9642	10%		(21) 6	(21) 20	750		- 800 803	תיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
(24) 3		1	(14) 4				45	300			5%	40%	289		- 1500 1501	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
			4			(26) 2						(25) 2	274		- 900 903	שביל	שביל
													347		- 1600 1603	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
													51		- 1000 1003	דרך מאושרת	דרך מאושרת
													43		- 1100 1107	דרך מוצעת	דרך מוצעת



צידי-תכנון זמין  
ימניה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	אחורי			
			מגורים א' ההרחבה	מגורים א'	מגורים א'
				תעשיה	תעשיה
				חניון	חניון
				יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
				תיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
				מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
				שביל	שביל
				שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
				דרך מאושרת	דרך מאושרת
				דרך מוצעת	דרך מוצעת

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:

הערה כללית (לכל הטבלה):

- תותר העברת זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש - בכל ייעודי הקרקע בתכנית.
- גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי המגרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: הערך מתייחס ליחידת דיור אחת.
- זכויות הבניה בטבלה מתייחסות ליחיד אחת..
- שטחי שירות 24 מ"ר סה"כ: בתאי שטח בהם תותר הקמת מבנה מרחב מוגן 12 מ"ר ומחסן 12 מ"ר.
- סה"כ מ"ר בנייה לייעוד..
- א.תותר העברת זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש - בכל ייעודי הקרקע בתכנית.ב.גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ', וגבולות המרתף בתעשייה לא יחרגו מקווי המגרש..
- הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- הערך הוא: 10: חלופה: חלופה ב, הערה: גג רעפים.

(8) הערך הוא 8.5: חלופה: חלופה א, הערה: גג שטוח.

(9) 3 או 0 מטר כמסומן בתשריט. ובנוסף גם מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבנין המצוינים בתכנית..

(10) כמסומן בתשריט. ובנוסף גם מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבנין המצוינים בתכנית..

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שימושים למסחר מתוך סך זכויות הבניה לא יעלה על סך הכל 700 מ"ר. משרדים לשימוש המפעלים בלבד ולא יעלו על 25 מ"ר לכל מפעל..

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לרבות חניון, מקלט/ פעילות בשעת חירום (ישוּב סמוך גדר) אחסנה וקירור..

(13) א.תותר העברת זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש - בכל ייעודי הקרקע בתכנית. ב. גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי המגרש..

(14) תותר הקמת מתקנים מעל לגבהים שבטבלה בכפוף לאישור הוועדה המקומית..

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן שומר..

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לרבות חניון, מקלט/ פעילות בשעת חירום (ישוּב סמוך גדר).

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: סה"כ מ"ר בנייה לייעוד..

(18) א.תותר העברת זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש - בכל ייעודי הקרקע בתכנית. ב.גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי המגרש..

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח מזנון ובתי קפה מתוך סך זכויות הבנייה לא יעלה על 150 מ"ר..

(20) כמסומן בתשריט. מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבנין המצוינים בתכנית..

(21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו עד 50 יחידות אירוח בכלל השטחים, בשטח של עד 35 מ"ר, הכל ע"פ הנחיות משרד התיירות לכפר נופש ברמה C.

(22) א.תותר העברת זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה וכן העברת זכויות מייעוד תיירות לייעוד מבני ציבור - ובלבד - שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש - בכל ייעודי הקרקע בתכנית. ב.גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי המגרש..

(23) הערך מתייחס ליחידות אירוח ולא ליחידות דיור.

(24) כמסומן בתשריט..

(25) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: סככות צל..

(26) סככות צל..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו בתנאים כמפורט להלן:  
6.1.1 כללי :

א. תנאי למתן היתר בניה בכל ייעודי הקרקע, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, לכל תא השטח או לחלקים ממנו (ע"פ החלטת מהנדס הוועדה).

התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת. ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי הגישה, הסדרי תנועה, תמרור וחניה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית על ותת קרקע, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכיו"ב, כמו כן תכנית הבינוי תתייחס למבנים שנקבעו לשימור וכן למבנים מקוריים שסומנו בתשריט נספח השימור. והכל על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ג. היתרי בניה יבטיחו כי ביצוע הרחבת הקיבוץ תעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, כמפורט ב-ס"ק 6.1.2. וכן בפרק 7 להוראות התכנית ולפי העניין.

ד. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ה. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק (במסגרת יעוד תעשייה) יהיה בכפוף לתיאום עם יח"ס נגב מערבי, והתאמה לדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק. היתר הבניה לתחנה מותנה בהמצאת חו"ד חתומה ע"י יועץ סביבה המומחה בתחום המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה כפי ניסוחם במועד מתן תוקף ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים תברואתיים כאמור. היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה בכפוף לקבלת אישור הגורמים המוסמכים ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית והכל בהתאם להוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.

ו. תנאי למתן היתר בניה בייעוד הקרקע 'תעשייה', ו'מתקנים הנדסיים' יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

ז. תנאי למתן היתר בניה ביעוד 'תעשייה' הנו הסדרת חניה וגישה לרכב בתחום המגרש, תותר חניה תת קרקעים בגבולות הקומה שמעל, חניה בתשלום לא תחשב כשימוש מסחרי.

ח. תנאי למתן היתר בתחום תכניות 4/156/03/51 ו- 3/156/03/7 יהיה בהתאמה מלאה לתשריטים ו/או נספחים ו/או הוראות תכנית 4/156/03/51 ו- 3/156/03/7.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רט"ג לעניין המימשק עם השטחים הפתוחים וצמצום הפגיעה לרבות מניעת זיהום אור. התאורה באיזור התעשייה תדרש להיות בעלת גוון חם ועד K 3000 (קלווין) ולהיות מותקנת באופן שיצמצם זיהום אור בסביבת השטחים הפתוחים הגובלים את הקיבוץ.

י. תנאי למתן היתר למבני ציבור ולתעשייה בעלי גגות מעל 70 מ"ר יהיה הכנת סקר היתכנות להצבת תאים פוטו

וולטאים ולחיבור למערכת החלוקה. ככל והסקר יצביע על יכולת חיבור הצבת התאים תהיה מחייבת.

יא. תנאי למתן היתר בניה לבתי מיון, אריזה וקירור יהיה תיאום עם יח"ס והגשת דו"ח אקוסטי ואמצעים למניעת מטרדי רעש באם יידרש.

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנייה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר על פי כל דין.

יג. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

יד. תנאי למתן היתר בניה למבנים בשטח המוצע לתעשייה יהיה הקמת מעגל תנועה על דרך 232 בסמוך לכניסה לקיבוץ, בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.

טו. היתר בניה בסמוך למאגר נחל עוז של חברת מקורות יתקבל אך ורק לאחר סיום עבודות מיגון ובניית המאגר.

טז. תנאי למתן היתר אכלוס (טופס 4) לאיזור התעשייה ולהרחבה המזרחית בתא שטח 400 יהיה שדרוג המט"ש בהתאם לנצרך.

יז. תנאי למתן היתר בניה עבור בינוי בתא שטח 700 (תעשייה) הינו תיאום עם משרד הביטחון.

יח. תנאי להוצאת היתר לתעשייה ומסחר בחלק המערבי הינו הסדרת מפרדה בדרך 35.

יט. תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל 26 יח"ד ו- 50 חדרי אירוח יהיה שדרוג מט"ש עלומים בהתאם לשלבויות המוצגת בנספח הביוב ובכפוף לאישור משרד הבריאות.

## 6.1.2 ביוב :

א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב של תכנית זו.

ב. תנאי למתן היתר לתאי שטח 400-402 - הסדרת ביצוע קו הביוב מהמט"ש ועד לתאי שטח הללו - כמפורט בפרק 7 לתכנית "ביצוע התכנית".

## 6.1.3 מבנים לשימור :

תנאי למתן היתרי בניה באתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור או הנכללים בתחום מתחם לשימור יהיה בהתאם לסעי' 6.11 שימור.

6.1

## 6.2

## אדריכלות

באזורי מגורים, מבנים מוסדות ציבור, מסחר ומבנים מוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, ספורט ונופש, יחולו הוראות שלהלן :

6.2.1 גמר קירות חוץ במבנים קיימים יהיה כדוגמת הקיים, גמר קירות חוץ במבנים חדשים יהיה בהתאם להחלטת האגודה.

6.2.2 תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.

6.2.3 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.

6.2.4 על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק ממנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.

6.2.5 קולטי שמש ודודי מים יותקנו במסתורים .

6.2.6 שילוט הכוונה ע"פ הנחיות האגודה.

6.2.7 הפרש גובה בין קווי מגרש אחוריים או צדיים יפתרו בעזרת מסלעה או קיר, לפי החלטה של ועדת תכנון, באופן אחיד לכל המגרשים. הקירות יהיו בגובה עד 2 מ'. מעקות הגנה לפי תקן, יהיו מדגם אחיד לפי פרט שיאושר ע"י ועדת תכנון של הישוב/ מהנדס הועדה המקומית.

קירות מגרש בחזית לרחוב/שביל יהיו בגובה עד 60 ס"מ. לא תותר הקמת מעקה הגנה ע"י קירות אלה. במידה והפרש הגובה גדול מ 60 ס"מ הוא יפתר בתוך המגרש ע"י שיפוע קרקע או



<p><b>6.2 אדריכלות</b></p> <p>קיר נוסף בהסטה של 1 מ' לכל הפחות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנועה</b></p> <p>6.3.1 חניה למגורים בתאי שטח 400-402 ובמגורים בייעודים ע"פ תכנית מאושרת אחרת, תהיה בשיטת רכב שיתופי בלבד. תחשיב מקומות החניה לרכב השיתופי, יהיה ע"פ התחשיב דלהלן: 30% ממכפלת כמות יח"ד ב 4 נהגים ליח"ד (יח"ד * 4 * 30%). מקומות אלו יוקצו לאורך הדרכים ובמקבצי חניה כמפורט בנספח התנועה. חניה לשימושים אחרים תהיה על פי תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה, ובכפוף לתוכנית בינוי מאושרת בסמכות הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>ינתן היתר בהתאם לפרק הנחלים שבתמ"א 1 לרבות:</p> <p>א. בשצ"פים בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי.</p> <p>ב. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. התאמה לנספח הניקוז, על פי החלטת מהנדס הוועדה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר:</p> <p>א. תתחשב בגבולות ההסדרה המפורטים בנספח החשמל.</p> <p>ב. באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך.</p> <p>ג. הסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע.</p> <p>ד. תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>מערכות חשמל: רשתות חשמל</p> <p>א. בשכונה החדשה, שמעבר לקו הכרזה, כל המערכות חשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו בהתקנה תת קרקעית.</p> <p>ב. השנאים יהיו מפוזרים בשכונה ויותקנו במבנים סגורים צמודי קרקע. מקומות לבנית תחנות שנאים מתואמים עם ח"ח ומוגדרים בתכניות האדריכל.</p> <p>ג. כל קווי הזנה מתח גבוה לתחנות שנאים ובין תחנות שנאים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ד. האזור הקיים של הקיבוץ יישאר כפי שהוא.</p> <p>ה. הקו מתח גבוה עילי הקיים, שעובר לאורך אזור התעשייה, לא ישונה.</p> <p>ו. כל התפצלות מרשת הנ"ל במתח גבוה או/ו במתח נמוך יבוצע בקו תת קרקעי.</p> <p>ז. מותר להתקין שנאי על עמודי מתח גבוה הקיימים, אך הירידות ממנו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ח. לא יותקנו עמודי מ"ג מעבר לקו הקיים, כל התקנה חדשה של קווים תהיה תת קרקעית.</p>	<p><b>6.5</b></p>

חשמל	6.5
<p>תחנות שנאים וארונות חלוקה :</p> <p>א. תחנות שנאים יורחקו מגדר הצרכן 5 מ' מינימום, אך יהיה גם תלוי ותואם את הדרישות משרד להגנת הסביבה המתפרסם מעת לעת.</p> <p>ב. ארונות לפילרי חלוקה של ח"ח ומרכזיות תאורה ישולבו ככל הניתן בקירות תומכים קירות פיתוח או גומחות ייעודיות באופן , שייצובם יותאמו לסביבה.</p> <p>ג. באזור תעשייה כל המבנים יחוברו לרשת ע"י כבל תת קרקעי.</p> <p>ד. אסור, בהחלט, כל ניסיון לחבר כל צרכן שהוא, כולל מבני תעשייה בכבל עילי מהעמוד.</p> <p>ה. במקרים של הזנות במתח גבוה, הצרכן חייב יהיה להקים תחנת שנאים פנימית משלו עם מונה מדידת צריכת חשמל במ"ג.</p> <p>ו. בחלופה אחרת, כשהצרכן יהיה צרכן מ"ג, קו ההזנה יבוא מהעמוד עם שנאי ע"י כבל תת קרקעי אל ארון מדידה שיבנה בגדר של הצרכן לפי דרישות ופרטים של ח"ח.</p> <p>תאורת חוץ :</p> <p>א. תאורת חוץ תבוצע עם עמודי פלדה, שסיגנונם וגובהם יתואם עם האדריכל.</p> <p>ב. בחירת גובה העמוד ודגם ג"ת חייבים לתת מענה לדרישות תקנים לתאורת חוץ : רחובות, כבישים , משעולים.</p> <p>ג. כבלי הזנת תאורת חוץ יהיו תת קרקעיים.</p> <p>תקשורת :</p> <p>א. כל התשתיות של מערכות תקשורת יהיו תת קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים.</p> <p>לא תותר התקנת כבלים גלויים על קירות המבנים גם באזור תעשייה.</p> <p>ב. באזורים הקיימים התשתיות ישארו כפי שהם. הישוב ינצל כל הזדמנות בבניה חדשה בשכונה הקיימת, כולל תוספות למבנים קיימים, כדי להעביר את התשתיות הקיימות לתת קרקעיות.</p> <p>ג. ארונות תקשורת יותקנו בקירות תומכים, באזורים פתוחים, אך בקרבת המבנים, שאותם הם משרתים.</p> <p>ד. שוחות התקשורת יוטמנו במדרכות.</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>א. פסולת בנייה שתיווצר במתחמים השונים בתחום שטח התכנית תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין ועל פי פיקוח מהנדס ובהנחיית הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לתכנית הבינוי תוגש לוועדה יש לצרף אומדן על היקפי החפירה או המילוי וכן חלופה</p>	

<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>לפתרונות טיפול בעודפים/חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>א. "תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר".          ב. "מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד".          ג. "יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות", דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר".          ד. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של מקורות, התכנון והביצוע יהיה ע"י חברת מקורות ועל חשבון היזם.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 בטחון ובטיחות</b></p> <p>א. הרחבת היישוב תכלול מענה למרכיבי הבטחון בהתאם למפרט פיקוד העורף. (יישוב סמוך גדר עוטף עזה). סימון בתשריט כרצועת זיקת הנאה לרכב. תנאי למתן היתר הסדרת מרכיבי בטחון במסגרת הסרת מטרדים.          ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.          ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139          ד. שבועיים לפני הקמת המנוף תשלח הודעת הקמה למייל <a href="mailto:air21@idf.gov.il">air21@idf.gov.il</a>, יש לוודא קבלת ההודעה במייל.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 סביבה ונוף</b></p> <p>עצים:          בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.          לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.          לא יינטעו עצים בעלי מבנה ענפי שלדי שביר.          לא יינטעו עצים הרגישים למחלות ומזיקים.          לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>בניה ירוקה:          פיתוח נופי- יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').          התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p> <p>פסולת בניין:          היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי התואמים לכמות הפסולת שהוערכה בשלב ההיתר (סעי' 6.1.1 ס"ק יא')</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 עתיקות</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p>	<p><b>6.10</b></p>



עתיקות	6.10
<p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, 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>	
שימור	6.11
<p>הוראות שימור במבנים /אתר לשימור</p> <p>כל ההוראות בסעיף זה ובסעיף אחריו (6.12) חלות על כל מבנה ו/או מתחם שהוגדר לשימור לפי תכנית זו. (ראה פרק 1.9)</p> <p>דרגת השימור מפורטות בסעיף 4.9.2 ובסעיף 4.10.1 ומסומנת בנספח השימור:</p> <p>שימור דרגה א מבנה לשימור מלא:</p> <p>1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה בבניין לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לפי הנחיות מנהל התכנון (2008).</p> <p>2. בקשה להיתר באתרים שסומנו בבניינים לשימור דרגה א לא תותר לכלל שינויים חיצוניים ופנימיים ו/או בקשות להריסה.</p> <p>במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו, וכל היתר בניה שניתן יבוטל. היתר חדש יכול שיוגש, וזאת ע"פ הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו.</p> <p>קביעת אלמנטים לשימור: בבדיקת תיק התיעוד ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך על ידו ייבחנו ערכי השימור של המבנה/מבנים והאלמנטים השונים בחלקה (כפי שפורט לעיל) וייקבע באם יש לשמרם וכיצד.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי: לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט הסרת תוספות או רכיבים שאינם חלק מהמבנה המקורי אשר מהווים פגיעה בערכי השימור כפי שימצא במסקנות תיק התיעוד</p> <p>4. אחזקתו של מבנה לשימור דורש תחזוקה שוטפת ויש לבצעה בליווי אדריכל/מהנדס ו/או מומחה לשימור. עם זאת כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין לתחזוקתו של מבנה לשימוש תעשה באישור ממונה השימור ברשות המקומית, ובהתייחס לכל פרטי הפעולה.</p> <p>5. כל החלטה בדבר פעולת פירוק, תוספת בניה ושיחזור, חיזוק קונסטרוקטיבי ושיקום קירות יהיה על סמך תיק תיעוד ובהתאם לתיאום עם והנחיות מחלקת ועדת השימור ומהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>שימור דרגה ב חלקה ובה בניין/בניינים לשימור - אפשרות לתוספת בניה:</p> <p>1. במבנים לשימור דרגה ב' יותרו שינויים ו/או תוספות בניה בהתאם לתכנית מפורטת ותיאום עם ממוני השימור. פירוק חלקים שאינם מקוריים.</p> <p>2. לא תותר הריסה בחלקות ובמבנים שסומנו לשימור. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק</p>	

שימור	6.11
<p>מהמבנה המקורי והריסת אלמנטים נוספים, הכל בכפוף לתיק תיעוד ואישור יחידת שימור.</p> <p>3. במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה מכוח זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, וכל היתר בנייה שניתן יבוטל. היתר חדש יכול שיוגש, וזאת ע"פ הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו.</p> <p>4. קביעת אלמנטים לשימור: בבדיקת תיק התיעוד ע"י ממוני השימור ייבחנו ערכי השימור של המבנה/מבנים והאלמנטים הקיימים (כפי שפורט לעיל) וייקבע באם יש לשמרם וכיצד.</p> <p>5. עיצוב אדריכלי: שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ייבחן בכפוף למסקנות תיק התיעוד ולאישור ממוני שימור, לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, תוך התחשבות באופיו האדריכלי.</p> <p>6. פרטי הבניין עיצוב המבנה, שיקומו ושימורו ובכלל זה פתרונות המיגון יהיו בכפוף לתיאום עם ממוני השימור.</p> <p>חובת תיעוד מבני מגורים מתקופות התפתחות הישוב למבנים אלו תיבחן התרת הריסה ו/או שינויים מהותיים בכפוף להכנת תיק תיעוד ואשר לא נמצאו חלופות בניה שאינן מחייבות הריסה מלאה.</p>	
שימור	6.12
<p>1. המבנים המקוריים מפורטים בסעיף 4.9.2 ובסעיף 4.10.1 ומסומנים בתשריט נספח השימור. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי למתן היתר בנייה, תיעשה בדיקה לגבי המבנים המקוריים והם ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח ובבנייה המוצעים.</p> <p>2. במתחמים הנופיים לשימור הרשומים לעיל לא תותר כרייתה או עקירה של עצים בוגרים. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור עפ"י סעיף 6.13 להוראות התכנית.</p> <p>ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר נופי לשימור יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.</p> <p>3. שימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה למבנה לשימור ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.</p> <p>ג. תנאי לבקשת היתר בניה במתחם הנופי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור.</p> <p>סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית או ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי, ככל שמדובר במתחם, ותאום היתר הבניה עם מחלקת השימור, ועדת השימור או מומנה שימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית.</p> <p>פרוטוקול וועדת השימור והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה</p>	

**6.12**

**שימור**

השימור מטעם מהנדס הוועדה.

ו. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.

ז. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם הנופי או באתר לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

מרחבים מוגנים: פתרונות המיגון במבנים לשימור יהיו בחזית אחורית או בחזית צד במרחק ממינימלי שייקבע על ידי ממונה השימור מהחזית הקדמית. בכל מקרה לא יהיו חלונות ו/או צינורות הפונים לחזית הרחוב ולא תותר פגיעה בחזיתות לשימור. שטחי המיגון כולם נכללים בזכויות הבנייה כמפורט בהוראות תכנית זו, זכויות הבנייה לא תגדלנה כתוצאה משינוי בפתרונות המיגון או בתקנות.

אחזקתו של מבנה לשימור: כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין לתחזוקתו של מבנה לשימוש תעשה באישור מחלקת השימור ומהנדס העיר, ובהתייחס לכל פרטי הפעולה, כולל: חומרי גמר, סגירת מרפסת אחוריות, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, שינוי חלקה פנימית, התקנת מזגנים, החלפת חלונות ראוה, התקנת שילוט, התקנת צמרת מים וביוב, צביעת המבנה, החלפת הגג, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסילוק או הסתרת מתקנים על גג המבנה.

כל החלטה בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור, יהיה על סמך תיק תיעוד ובהתאם להנחיות ועדת השימור ומהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

**6.13**

**שמירה על עצים בוגרים**

כללי

בתאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור, להעתקה או לעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

כל עבודה של שימור עצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים תלווה באגרונום מומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן שעבודות מתקיימות בשטח.

1. עצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. העץ ישולב בתכנית הפיתוח. במהלך עבודות הבנייה תתבצע הגנה מלאה על נוף העץ, גזעו ושורשיו.

ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על עץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשימור העץ באתרו ולטפחו.

ד. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. אין לבצע עבודות חפירה/מילוי במרחק הקטן מ 3 מ' מקצה גזע עץ המוגדר לשימור ללא תיאום עם האגרונום המלווה את ביצוע התכנית.

ו. אין לבצע עבודות גיזום נוף העץ או שורשיו ללא תיאום עם האגרונום המלווה את ביצוע התכנית.

ז. בעצים המוגדרים בטבלה לשימור מיוחד יישמר רדיוס של 1.5 מ' (קוטר 3 מ') מגזע העץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

**6.13**

**שמירה על עצים בוגרים**

ברדיוס זה לא תבוצע חפירה ולא יבוצע מילוי אלא של אגרגט קל כגון טוף בגובה עד 50 ס"מ.  
 2. עצים להעתקה  
 א. עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות.  
 ב. בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה תכלול תכנית בקנה מידה 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דברי הסבר לעניין שיטת ההעתקה והאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתר החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.  
 ג. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.  
 ד. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה בשטח ממנו הועתק עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על ההעתקה.  
 ה. במידה והעתקה תבוצע לאחר ביצוע העבודות יש להגן על העץ ולשלט אותו עד לביצוע ההעתקה.  
 3. עצים לעקירה  
 תנאי לעקירה של עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.  
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, כוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.  
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו / חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי ועוד.  
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.  
 שינויים לתכנית - במקרים מיוחדים בלבד, לדוגמא העברת תשתיות צנרת מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל או סלילת דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסינוג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. יצוין כי לא ניתן לשנות סיווג ליותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו כעצים לשימור.



**7. ביצוע התכנית**

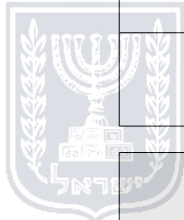
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א'תא 401 - מגורים	מחצית היקף המגורים במיידית. השלמת המחצית השניה ו 50 יחידות אירוח מותנית בהעתקת מטרדים (תשתיות, ביוב, מים וחשמל החוצים את המגרשים) ובנוסף את קו

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הביוב עד המט"ש וכן קירות התמך בין המגרשים לפני פיתוח המגרש התחתון. הכל במהלך 5 שנים מאישור תכנית זו.
2	שלב ב' תא שטח 400 - מגורים ותא שטח 700 - תעשייה	מותנה בטיפול במט"ש והכשרתו. הכל במהלך 10 שנים מאישור תכנית זו

## 7.2 מימוש התכנית

קבלת היתרי בנייה לתא שטח 401 תחל במהלך 5 שנים ממועד תוקף התכנית. קבלת היתרי בניה לתא שטח 400 תחל במהלך 10 שנים. שלב הפיתוח הראשון, בו יוקמו 26 יח"ד בלבד וכ-50 יח"ד לאירוח, לא ידרוש את שדרוג המט"ש. הטיפול במט"ש והבאתו לעמידה בתקנים הנוכחיים, תידרש בשלב הפיתוח השני, בו יורחב מספר יח"ד עד ל 48 וכן יתווספו שטחי התעשייה. ניווד תאי שטח בשלבויות: בסמכות הוועדה המקומית לנייד תאי שטח בין שלב לשלב ללא הגבלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98