

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0233080

הסדרה והרחבת קבוץ סעד

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2023

לאשר את התוכנית

30/01/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. קבוצת סעד, היא קבוצת בני עקיבא הראשונה, עלתה לקרקע בייב תמוז תש"ז, 30 ביוני 1947 כחלק מתנועת הקיבוץ הדתי, בצפון הנגב בין שדרות לנתיבות (של היום). קבוץ סעד הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. שדות נגב, יזם הכנת תכנית מפורטת, שתאפשר הרחבת שטחי המגורים, שטחי המשק והתעשייה, שימושי תיירות ובמקביל תתאים את התכנון הפיסי של אזור המגורים והקהילה לאורחות החיים בישוב ולשינוי באופי הישוב הקיבוצי והכל לצורך חיזוק כלכלי והבטחת התפתחותו של הקיבוץ.

2. התכנית המפורטת עוסקת בעיקר בנושאים הבאים:

א. תכנון מחודש של אזורי המגורים הקיימים בקיבוץ ובכך לאפשר תשתית לחלוקה עתידית לשיוך, של מגרשי המגורים בצפיפות ממוצעת של 2 יח"ד לדונם, שביל גישה ומקבץ חניה משותף. תכנון זה מאפשר לשמור את האופי ואיכות החיים הקיימת באזורים אלו.

ב. תכנון אזורים לבניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, חלקם ב"פינוי בינוי" (למשל תאי שטח 2 ו-3) וחלקם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ.

ג. בנית שלד תחבורתי המותאם לישוב באופיו החדש ופתרון נגישות לכלל אזורי הקיבוץ, תוך יצירת פתרונות למזעור תנועה עוברת בקיבוץ (במרכז הקיבוץ) ועידוד הליכתיות בכל חלקי הקיבוץ.

ד. הרחבת איזורי המשק והתעשייה במטרה לחזק כלכלית את הקיבוץ.

ה. אישור צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 232 מ- 100 מ' מציר הדרך ל- 50-30 מ' מציר הדרך עבור יעוד הקרקע " דרך מוצעת" בהתאם למסומן בתשריט.

אישור צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 25 מ- 100 מ' מציר הדרך ל- 40 מ' מציר הדרך עבור יעוד קרקע " דרך מוצעת" כמסומן בתשריט.

אישור התחברות דרך מקומית מס' 5 לדרך ראשית מס' 232 באמצעות צמצום קו בניין מ- 100 מ' ל- 30 מ' מציר הדרך (0 משפת הדרך) עבור יעו הקרקע " דרך מוצעת".

אישור התחברות דרך מקומית מס' 1 לדרך ראשית מס' 25 באמצעות צמצום קו בניין מ- 100 מ' ל- 40 מ' מציר הדרך (0 משפת הדרך) עבור יעוד הקרקע " דרך מוצעת".

ו. בחינה והגדרה מחודשת של צרכי הקיבוץ כולו (כולל שכי ההרחבה) בשטחי ציבור, שטחי ספורט ושטחים פתוחים והטמעת הפרוגרמה בתכנון המחודש.

ז. הגדרת אתרים ומתחמים לשימור ולשימור נופי.

ח. התכנית משנה את מערך התנועה לבית העלמין ומסדירה את החניה כמ וכן, מסדירה את בית העלמין.

מבני המגורים בתכנית המוצעת:

מס' יח"ד קיימות ומאושרות: 198 יח"ד.

מס' יח"ד קיימות ומאושרות בהרחבה: 46 יח"ד.

מס' יח"ד חדשות מוצעות: :

שכונת ארץ הצבי 62 יח"ד חדשות .

שכונת הרפת 98 יח"ד

שכונה מערבית 24 יח"ד

שכונה צפונית - ברמה מתארית: 72 יח"ד.

סה"כ יח"ד מאושר ומוצע: 500 יח"ד, בצפיפות של 1.5 יח"ד לדונם.

בנוסף, הוגדרו 96 יח"ד זמניות אשר שטחן קטן מ 55 מ"ר ושאינן נספרות במניין יח"ד בישוב.

על פי תמ"א 35 לקבוץ סעד יותרו עד 500 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרה והרחבת קבוצת סעד
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	651-0233080
-------------	-------------

שטח התכנית	1,317.359 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
 קואורדינאטה X 155915  
 קואורדינאטה Y 597773

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ סעד - נמצא בצומת דרכים 25 ו- 232 שבנגב המערבי.

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

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : סעד

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה סעד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
903	מוסדר	חלק	6, 15-16, 19-87	11-12
904	מוסדר	חלק	4, 21	9, 14, 22, 45, 47

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 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

## 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
7 / מפ / 1022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / מפ / 1022. הוראות תכנית 7 / מפ / 1022 תחולנה על תכנית זו.	6486	501		22/10/2012
1 / 110 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 110 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	2866	271		18/11/1982
2 / 110 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 110 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	3833	1066		10/01/1991
3 / 110 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 7 / 03 / 110 / 3.	5379	2034		15/03/2005
6 / 110 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 7 / 03 / 110 / 6.	6842	6906		22/07/2014
7 / 110 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית 7 / 03 / 110 / 7.	6822	6262		22/06/2014

## הערה לטבלה:

7/מק/2110 / א - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/מק/2110 ממשיכות לחול.  
 651-0626739 - כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0626739. הוראות תכנית 651-0626739 תחולנה על תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הצדקה פרוגרמתית לשילוב שטח מבני המשק בתכנית המתאר.	11: 17 27/03/2022	ערן מבל	16/08/2021	2		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	הצדקה פרוגרמתית לשילוב שטחי מסחר מקומי בתכנית המתאר.	11: 19 27/03/2022	ערן מבל	27/03/2022	2		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מוצע שלם	10: 56 14/12/2023	ערן מבל	27/11/2023	1	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
לא	נספח תאי שטח	11: 14 23/11/2023	ערן מבל	23/11/2023		1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר.	14: 59 16/11/2023	ערן מבל	16/11/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	13: 48 24/04/2016	ערן מבל	24/04/2016	6	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח פרוגרמה לבית עלמין	10: 00 14/12/2023	ערן מבל	27/03/2022	2		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח - גיליון בינוי לבית עלמין	10: 01 14/12/2023	דור קריב	14/12/2023		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח חשמל	10: 02 14/12/2023	ירח לוי	14/12/2023	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח ביוב - פרשה טכנית	10: 01 26/06/2022	רן ברזייק	26/06/2022			מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית - נספח ניקוז	10: 02 26/06/2022	רן ברזייק	26/06/2022			מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	10: 15 14/12/2023	רן ברזייק	14/12/2023	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	10: 15 14/12/2023	רן ברזייק	14/12/2023		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	שימור וניצול מי נגר עילי	10: 18 14/12/2023	אלעזר במברגר	14/12/2023		1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח פסולת	10: 20 14/10/2020	אלדד שרוני	14/10/2020			מנחה	פסולת בניין
לא	נספח סביבה	10: 20 14/12/2023	אלדד שרוני	14/12/2023		1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי	10: 22 14/12/2023	לוי קרויטור	14/12/2023	11	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח פיתוח נופי	10: 24 14/12/2023	יוסי מזרחי	14/12/2023		1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	10: 35 14/10/2020	יוסי מזרחי	14/10/2020	39	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים	10: 25 14/12/2023	יוסי מזרחי	14/12/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד - נספח שימור מחייב לעניין אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי	10: 26 14/12/2023	מאיר אפשטיין	14/12/2023	116		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	גיליון שימור - מחייב לעניין אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי	14: 12 14/12/2023	מאיר אפשטיין	14/12/2023		1: 1250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	10: 39 14/12/2023	מוטי פריד	14/12/2023		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תנועה - חתכים טיפוסיים	10: 53 14/12/2023	מוטי פריד	30/11/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	אליסף אש (1)		קיבוץ סעד	סעד			08-6800358		elyasaf@kv-saad.org.il
	אחר	כרמל הלפרין (2)		קיבוץ סעד	סעד			08-6800383	08-6800110	
	רשות מקומית	רשות מקומית (3)		מועצה אזורית שדות נגב	נתיבות			08-9938901		lishka@sdot-negev.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קיבוץ סעד.

(2) הערה: מורשה חתימה מטעם קיבוץ סעד, כתובת: קיבוץ סעד.

(3) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב, ד.נ הנגב 85200 ת"ד-100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליסף אש		קיבוץ סעד	סעד	(1)		08-6800358		elyasaf@kv-saad.org.il
פרטי	כרמל הלפרין		קיבוץ סעד	סעד	(1)		08-6800383	08-6800110	

(1) כתובת: קיבוץ סעד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלים בע"מ	קרית טבעון	קרית טבעון		04-9835146		mebel@mebelarch.co.il
שימור	מתכנן	מאיר אפשטיין			תל אביב-יפו	(1)		03-6040886	050-8394389	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול	קרית אונו	(2)		03-6356858	03-5340854	office@hydri modul.co.il
תשתיות	מהנדס	רן ברזייק	102599		תל אביב- יפו	(3)		03-5622254	03-5626696	office@bereji k.co.il
חשמל	מהנדס	ירח לוי	12369		הרצליה	(4)		077-8830627	077-8830627	
	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	אשקלון	(5)		08-6755886	08-6754773	office@rimo n-land.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יוסי מזרחי			אשקלון	(5)		08-6755886	08-6754113	
שימור	אדריכל	שרי מרק	65898		תל אביב- יפו	(6)		050-4032120		sary_mark@l ive.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוטי פריד	24568963	תה"ן- תכנון הנדסי בע"מ	להבים	(7)		08-6513636	08-6519656	tahan@tahan. co.il
	יועץ	לוי קרויטרו		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(8)		04-9475222		
אדריכל נוף	יועץ נופי	דור קריב	110402		אשקלון	(9)		08-6751586		jkariv@netvi sion.net.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(10)		09-8854291	09-8854576	

(1) כתובת : שמואל ברקאי 27

תל אביב.

(2) כתובת : קרית אונו ת.ד. 895 ..

(3) כתובת : עמינדב 23 תל אביב.

(4) כתובת : הרצליה הדר 24/8.

(5) כתובת : ברכיה 49 חוף אשקלון 79852.

(6) כתובת : יוסף מילוא 9 תל אביב.

(7) כתובת : רחוב צבעוני 13 , להבים.

(8) כתובת : רח' פקריס 3.

(9) כתובת : רחוב רמז 12/8 אשקלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

(1) כתובת : שמואל ברקאי 27

תל אביב.

(10) כתובת : האומנות 9 נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

**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).
יחדת דיור קטנה (יחידת הורים)	יחדות דיור זמניות שגודלן אינו עולה 55 מ"ר. אינו נספר במניין יחדות הדיור לפי תמ"א 35.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר/הוועדה המקומית/המועצה האזורית (יש לבחור את המתאים) לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים בהם מבנים, עצים בוגרים ופרטי פיתוח.
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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת והרחבת הקיבוץ לכ- 500 יח"ד ו- 96 יח"ד (קטנות), זמניות. הגדלת שטח וזכויות בניה למבני משק ותעשייה והסדרת דרכי גישה לקיבוץ. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה וכן מתן הנחיות לשימור המורשת, המבנים והתרבות בקיבוץ, מתחם לאירוח כפרי ומתחם מסחרי בסמוך לכביש מס' 25.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויים ביעודי קרקע, לרבות התוויית דרכי גישה.
2. קביעת תאי שטח לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
3. קביעת גבולות למקבצי מבנים קיימים של בתי החברים, וקביעת מס' יח"ד בכל תא שטח וקביעת מגרשי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ.
4. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה לרבות הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות לבינוי ופיתוח, תשתיות לכלל יעודי הקרקע.
5. הסדרת מערכת הדרכים והשבילים לרבות הגדרת רחובות ושטחי חניה ציבורית.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעת הנחיות שימור.
8. קביעת הוראות לאיכות הסביבה.
10. קביעת שטח מתארי למגורים. (תא שטח 1000).
11. אישור צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 232 מ- 100 מ' מציר הדרך ל- 50-30 מ' מציר הדרך עבור יעוד הקרקע " דרך מוצעת" בהתאם למסומן בתשריט.
12. אישור צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 25 מ- 100 מ' מציר הדרך ל- 40 מ' מציר הדרך עבור יעוד קרקע " דרך מוצעת" כמסומן בתשריט.

13. אישור התחברות דרך מקומית מס' 5 לדרך ראשית מס' 232 באמצעות צמצום קו בניין מ- 100 מ' ל- 30 מ' מציר הדרך (0 משפת הדרך) עבור יעו הקרקע " דרך מוצעת".
14. אישור התחברות דרך מקומית מס' 1 לדרך ראשית מס' 25 באמצעות צמצום קו בניין מ- 100 מ' ל- 40 מ' מציר הדרך ( 0 משפת הדרך) עבור יעוד הקרקע " דרך מוצעת".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבני משק	630
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	682, 680
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1, 1001, 1002, 1004, 2, 3, 344, 4, 5, 9
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסילה מוצעת	993
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	750
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	413
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	501, 509, 512, 515, 527, 529, 532, 548
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשיה	640
בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	735
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	451, 450
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	802, 805, 806, 808
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	851, 862, 864
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	900, 902, 904
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	953, 956, 957, 959, 960, 963, 966, 970, 972
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	682
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1, 1001, 1002, 1008, 2, 3, 327 - 330, 332, 336 - 339, 341, 342, 347, 355, 4, 5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסילה מוצעת	990, 993
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	621
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	750
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	402, 409, 414
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	500, 502, 511, 514, 515, 517, 521, 524, 532, 536, 538, 540, 541, 546 - 566, 553, 548
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	590
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	701, 702
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	735
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	864
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	900
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	508, 512, 557
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	802, 804 - 806
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	854, 859
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	900, 902, 903, 907, 908
דרך /מסילה לביטול	חניון	950, 953, 968, 970, 971
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	630, 632, 633
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	681, 683

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1000 - 1002, 1004, 1012, 201, 203, 204, 207 - 209, 213 - 216, 221 - 224, 229, 230, 235, 242 - 244, 246 327 - 329
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	670
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	750
דרך / מסילה לביטול	שביל	408, 409, 412 - 414
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	502, 503, 509, 511, 521, 531, 541, 542, 545, 547, 548, 553, 554, 557 568, 572
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	640, 641
הנחיות מיוחדות	אירוח כפרי	660
הנחיות מיוחדות	בית קברות	735
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	801, 806
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	852 - 854, 864
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	900
הנחיות מיוחדות	חניון	950, 953
הנחיות מיוחדות	מבני משק	631, 634
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1004, 5, 8
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	670
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	750, 751
הנחיות מיוחדות	שביל	409
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	502, 509, 511, 527
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	859
חורשה להעתקה	מגורים א'	1000
חורשה להעתקה	קרקע חקלאית	751
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים	700
חורשה לשימור	דרך מוצעת	859
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	751
להריסה	דרך מוצעת	855, 862
להריסה	דרך משולבת	900, 901, 904, 905
להריסה	חניון	953, 956 - 959, 961, 968
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	682
להריסה	מגורים א'	1, 1002, 1006, 1007, 1011 - 1014, 325 - 327, 330 - 334, 336, 338, 339, 341 - 344, 348, 351, 355 - 361, 7
להריסה	מסילה מוצעת	993
להריסה	מתקנים הנדסיים	620
להריסה	ספורט ונופש	670
להריסה	קרקע חקלאית	750
להריסה	שביל	402, 403, 409, 410, 414

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח פרטי פתוח	508, 510, 517, 522 - 524, 528, 535, 538 - 541, 546 - 550, 557, 558, 562, 563, 567, 568
להריסה	שטח ציבורי פתוח	590
ציר	דרך מאושרת	800, 808
ציר	מסילה מוצעת	990
קו גז	דרך מאושרת	800, 808
קו גז	דרך מוצעת	859
קו גז	מגורים א'	1000
קו גז	מסילה מוצעת	990
קו גז	קרקע חקלאית	751
קו גז	שטחים פתוחים	700
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	800
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	862
קו מים 4" ומעלה	מסילה מוצעת	990, 991
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	702, 703
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד	450, 451, 453
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	806
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	852 - 854, 862
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	900 - 902, 904, 905
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	951 - 953, 956 - 958, 961, 964, 970
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	600, 601, 603
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	680, 681, 683
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1006 - 1008, 1013, 1014, 1018 - 1025, 344, 347 - 351, 355 - 360, 8
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	620
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	400 - 403, 407, 410 - 414
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	508 - 510, 517, 521 - 523, 528, 532, 535, 537 - 542, 545 - 547, 550, 558 - 560, 562, 563, 574
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	590
שימור נופי	דרך משולבת	900
שימור נופי	חניון	966
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	600, 601, 603
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	680
שימור נופי	מגורים א'	4, 5, 9
שימור נופי	שביל	400, 401
תחום השפעה	קרקע חקלאית	751

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	608,070	46.16



**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין	5,180	0.39
דרך משולבת	7,250	0.55
דרך קיימת או מאושרת	112,710	8.56
חניה ציבורית	770	0.06
מבני משק	36,280	2.75
מגורים	170,970	12.98
מגורים א	28,700	2.18
מגורים א לפי 7/03/110/7	650	0.05
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1,610	0.12
שביל הולכי רגל	1,230	0.09
שטח לבנייני משק	160,100	12.15
שטח לבנייני ציבור	84,660	6.43
שטח ספורט	7,003	0.53
שטח פרטי פתוח	66,240	5.03
תעשייה	25,870	1.96
<b>סה"כ</b>	<b>1,317,293</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	33,196.21	2.52
בית קברות	4,919.51	0.37
דיור מיוחד	18,706.55	1.42
דרך מאושרת	67,975	5.16
דרך מוצעת	57,178.38	4.34
דרך משולבת	34,206.51	2.60
חניון	23,695.21	1.80
מבני משק	274,178.21	20.81
מבנים ומוסדות ציבור	34,767.57	2.64
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	44,802.23	3.40
מגורים א'	236,480.09	17.95
מסחר	2,039.36	0.15
מסילה מוצעת	52,684.11	4
מתקנים הנדסיים	395.26	0.03
ספורט ונופש	8,947.29	0.68
קרקע חקלאית	235,344.2	17.86
שביל	17,303	1.31
שטח פרטי פתוח	58,922.51	4.47
שטח ציבורי פתוח	3,457.69	0.26
שטחים פתוחים	17,219.36	1.31
תעשייה	90,941.07	6.90
<b>סה"כ</b>	<b>1,317,359.3</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתאי שטח 1-5, 7-10: (מגורים ותיק).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו יח"ד מגורים צמודי קרקע, ממ"ד ומחסן. ב- 2 קומות.</li> <li>2. יותרו שבילים מדרכות גינון סככות צל רחבות מרוצפות.</li> <li>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה המתאימה להפרדה במקור, גזם ועוד.</li> <li>4. יותרו מקלטים ציבוריים קיימים.</li> <li>5. שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות.</li> <li>6. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה ועוד.</li> <li>7. תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבול בניין.</li> </ol>
	<p>ב. הוראות לתאי שטח 201-246 - (שכונת שקד):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו יח"ד מגורים צמודי קרקע, ממ"ד ומחסן. ב- 2 קומות.</li> <li>2. יותרו שבילים להולכי רגל ולאופניים, מדרכות, גינון סככות צל רחבות מרוצפות.</li> <li>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה המתאימה להפרדה במקור, גזם ועוד.</li> <li>4. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה ועוד.</li> <li>5. גדרות: לא תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. סימון גבולות מגרשים בין מגרש לדרך / דרך משולבת ובין מגרשים שכנים ייעשה ע"י קיר בנוי בגובה שאינו עולה על 0.30 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה (הצד הגבוה). תותר הקמת מסתור לחצר משק ותליית כביסה, על גבול המגרש, ע"י קיר בגובה של עד 1.80 מ' מעל פני הקרקע, עפ"י פרט שיהיה חלק מתכניות הפיתוח של האזור שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>6. תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבול בניין.</li> </ol>
	<p>ג. בתאי שטח 301-361: (שכונת ארץ הצבי).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר יח"ד אחת צמודת קרקע בכל תא שטח, כולל מרתף, ממ"ד, עליית גג ומחסן.</li> <li>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה המתאימה להפרדה במקור, גזם ועוד.</li> <li>3. שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות.</li> <li>4. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה ועוד.</li> <li>5. תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבול בניין.</li> </ol>
	<p>ד. תאי שטח 1001 עד 1014.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת או יחידה דו משפחתית, מרתף ומחסן.</li> <li>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, חשמל, גז, ביוב, תקשורת, מתקנים לאצירת אשפה המתאימה להפרדה במקור, גזם ועוד.</li> <li>3. יותרו מפרצי חניה ומגרשי חניה.</li> </ol>



4.1	מגורים א'
	<p>4. תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבול בניין.</p> <p>ה. תא שטח 1000 - רמה מתארית:</p> <p>בתא שטח זה תותר הקמת שכונות מגורים הכוללות לכל היותר 72 יח"ד במצטבר.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו סככות צל, סככות חניה, מצללות, גינות ונטיעות.</li> <li>2. יותרו שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות.</li> <li>3. יותרו מתקנים כגון ספסלים, מתקנים למי שתיה, מתקנים להפרדת פסולת וכדומה.</li> <li>4. יותרו מבני ציבור.</li> <li>5. יותרו תשתיות על ותת קרקעיות.</li> <li>6. תא שטח זה ימומש רק לאחר השלמת האכלוס של יתר תאי השטח למגורים, הכלולים בתכנית זו.</li> <li>7. בעת תכנונו בעתיד, תישמר רצועה לתכנון דרך לאורך הצלע של תא שטח זה, במקביל לדרך 232, על מנת שבעתיד, לעת מימוש, ניתן יהיה להסיט את התנועה המוטורית לדרך ההיקפית.</li> <li>8. מימוש המתחם יידרש לתכנית מפורטת וזכויות הבניה שנקבעו במסמכי התכנית תבוטלנה.</li> <li>9. בעת התכנון המפורט לשטח המתארי המיועד למגורים בחלק הצפון - מזרחי של התכנית, יש להתייחס לממשק של שכונת המגורים המוצעת לבין הקיבוץ הותיק לצורך שיפור הקשר התפקודי, בין היתר, באמצעות המשכיות שבילי הליכה וצמצום רוחב הדרך המפרידה בין השכונה לקיבוץ.</li> <li>10. תותר הקמת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבול בניין.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתאי שטח 450-453 - יח"ד אלה אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני.</li> </ol>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>לא תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. למעט גדרות צמחים באזורי המגורים. במקרים בהם קיימים פערים טופוגרפיים תותר הקמת קירות תמך בגובה מירבי של כ- 60 ס"מ ועד 1.0 מ'.</p> <p>פערים טופוגרפיים חדים יותר יפתרו ע"י מסלעות וקירות תמך נמוכים.</p>
ג	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית או ממפלס המדרכה/דרך ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>יותרו גגות שטוחים או גגות משופעים: שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%, השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מבני מגורים חד ודו קומתיים. יותרו הקמת יח"ד בקו בניין צידי 0 ובתנאי שלא יותרו פתחים בקיר המשותף.</li> <li>2. בבניה חדשה ותוספות בניה יתבססו על ההנחיות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מצללה: המצללה תוקם בתחום קווי הבנין על פי חוק התכנון והבניה. קירוי המצללה יבוצע כקרוי אופקי (שיפוע מזערי של 2% - 1%). מרפסות מקורות יבוצעו על שלד עץ וקרוי גג רעפים בגוון התואם ככל הניתן לגג המבנה. חומרי הבניה ייקבעו במסגרת הנחיות מרחביות או ע"י</li> </ol> </li> </ol>

## 4.1

## מגורים א'

הוועדה המקומית.

ב. עלית גג: תותר עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר בתקנות.

ג. מזגנים יהיו על גבי גגות המבנה ו/או בחזיתות שאינן פונות למגרשים שכנים.

ד. מתקן כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון יותרו מסתורים בנויים וגגונים בתוך קווי הבנין בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

3. בשטחי המגורים החדשים שבהם יותר להקים מבנים דו משפחתיים: תאום בין יח"ד שכנות: **נה: הדפסה 82**  
כל בקשה להיתר תיגזר מתכנון המגרש השלם, שתוכניתו תוגש לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה לדירה יחידה והיא מחוייבת בתיאום אדריכלי בין שני בעלי הזכויות בנכס, זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית, על כל אגפיו, לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.  
בתאי שטח 1-5, 7-10: הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין צידי 0 לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

ה

## עיצוב פיתוח ובינוי

א. בתאי שטח 450-453 יח"ד זמניות:

1. לא תותר חלוקת תאי השטח.

2. יחידות אלו ינוהלו ע"י האגודה השיתופית, ישארו בבעלותה וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת.

3. החניה תהיה בריכוזי חניה לאורך הדרכים הפנימיות.

4. יותרו עבודות ניקוז השטח שהיית מי נגר וחילחולם.

ב. הוראות לתאי שטח 201-246 - (שכונת שקד):

1. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.

2. הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב ביניהם. שיפוע הגג לא יעלה על 40%.

3. גובה פנימי של המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף יהיו בגבולות הבניין.

4. מחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה, ובתחום קווי הבניין. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.40 מ'.

5. החניה המקורה תוקם בקו בניין קידמי וצידי 0.00 מ'. חומרי הבנייה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל בהתייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית.

6. מיקום מסתור לתליית כביסה ( חצר משק) יתאפשר עד קו בניין צידי ואחורי 0.00 מ' ובגובה מירבי של עד 1.80 מ'.

7. חומרי בניה - הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או כל חומר אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף. אבן טבעית או מלאכותית או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית.

8. ארובות -

ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

9. סילוק אשפה - מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך. הכל בהתאם להחלטות המועצה האזורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

## 4.1

## מגורים א'

10. גדרות - לא תותר הקמת גדרות בין יחדות הדיור. למעט במיקרים בהם קיימים פערים טופוגרפיים. תותר גדר חיה.

11. דודי שמש - על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.

ד. הוראות לתאי שטח 1-5, 7-10 - מגורים ותיק:

1. עיצוב אדריכלי - כל תוספת למבנה מגורים קיים תתאים לעיצוב האדריכלי של המבנה הקיים לסוג הגג ולחפוי הקירות החיצוניים..

2. הממ"ד או המחסן יוצמד לקיר בניין קיים.

3. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט גדרות צמחים בקטעים קצרים.

4. במקרים בהם קיימים פערים טופוגרפיים תותר הקמת קירות תמך בגובה מירבי של עד מטר אחד

5. חצר משק - מתקן לתליית כביסה במבנה, יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל באישור הוועדה המקומית. מתקן תלייה נפרד מהמבנה וחצר המשק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבנייה. מיקום מסתור למתקן תליית כביסה (חצר משק) יתאפשר עד קו צידי ואחורי 0.00 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ'.

6. חלוקת תאי שטח - תותר חלוקת תאי השטח לתאי שטח קטנים יותר. גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בטבלת הזכויות והוראות הבניה. בבתים דו משפחתיים, תלת, וארבע משפחתיים, קו הבניין בקיר המשותף יהיה 0.00 מ'.

7. מספר יחדות הדיור בכל תא שטח יהיה בהתאם לקבוע בטבלת הזכויות והוראות הבניה.

8. דודי שמש - על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.

9. לא יותרו קמיני עץ חדשים ולא יאושר השימוש בארובות.

ה. הוראות לתאי שטח 301-361 - ארץ הצבי:

1. חצר משק - מתקן לתליית כביסה במבנה, יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל באישור הוועדה המקומית. מתקן תלייה נפרד מהמבנה וחצר המשק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבנייה האישור הוועדה המקומית. מיקום מסתור למתקן תליית כביסה (חצר משק) יתאפשר עד קו צידי ואחורי 0.00 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ'.

2. מחסן - מחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.40 מ'.

3. גדרות - לא תותר הקמת גדרות בין יחדות הדיור.

4. מבנה המגורים יהיה חד או דו קומתי.

5. גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית או ממפלס המדרכה/דרך ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

6. שטח מקסימלי למגרש יהיה 500 מ"ר בלבד.

7. לא יותרו קמיני עץ חדשים ולא יאושר השימוש בארובות.



4.1	מגורים א'
ו	<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>לתא שטח 1000 תוכן תכנית מפורטת באישור הועדה המקומית אשר תוכן על בסיס מאפייני הבינוי ומאפייני התנועה כמפורט להלן: 1. שמירת מרכזיות לב הקיבוץ כמוקד של מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח מרכזי. שצ"פים לאורך מערך השבילים יתוכננו כך שיתנו מענה לצרכים מקומיים בהיקף ובאופן שאינו מתחרה בלב הקיבוץ. 2. מערכת התנועה תתבסס על מערך שבילים מגוון ומוצל להולכי רגל ורוכבי אופניים המכוון כלפי מרכז הקיבוץ, תוך יצירת המשכיות למערך השבילים הקיים וקישוריות בין רכיבי הקיבוץ השונים. המתחם יתוכנן כאזור מרוסן תנועה, תוך מתן קדימות להולכי רגל, תתאפשר נגישות לכל מבני המגורים מתוך מערך הולכי הרגל. 3. מערכת התנועה המוטורית הראשית תתבסס על הכביש ההיקפי. מערך הדרכים במתחמי המגורים יצומצם למינימום יתבסס על מקבצי חניה בשולי מתחמי המגורים ויאפשר הפרדה מירבית של תנועת כלי רכב מתנועת הולכי רגל. 4. תוואי השביל יסלל בצורה לא רגולרית, ככל האפשר, תוך התייחסות והמשכיות לשבילים בחלק הותיק של הקיבוץ. 5. הפיתוח הנופי ייעשה תוך שמירה על רציפות ויזואלית בין שטחי הגינון הציבוריים לשטחי הגינון במגרשי המגורים הסמוכים. 6. ייאסר גידור השביל. 7. פיתוח השביל יבטיח, ככל האפשר, שימוש מצומצם בקירות תומכים. 8. מגרשי החניה יתוכננו בריכוזים שכונתיים וישענו ככל הניתן על הדרך ההיקפית, צירי הליכה יובילו מהחניות ומערכת הדרכים ההיקפית אל בתי המגורים למרחק שלא יעלה ככל האפשר על 80 מטר. במידת הצורך שבילי הגישה יאפשרו תנועת רכב חרום והלצה ותחזוקה וכן ישמשו כמסדרונות לקווי תשתית ציבוריים. 9. בתכנון תא השטח יש לשמור על האופי הקיבוצי בדומה למרקם הבנוי הקיים הכולל שטחי נוי רצופים בין מבני המגורים. פיתוח תא השטח יבוצע בשלבים אשר יפורטו בתכנית המפורטת. 10. לאחר מימוש הבניה בכל תא השטח מערכת התנועה תתבסס ככל הניתן על הכביש ההיקפי. ככל ויידרשו דרכי גישה לשלבי הביניים ייקבעו הוראות לגבי הסבת דרכים אלו לצירי הולכי רגל בסיום הפיתוח.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת הגז הטבעי חלות הוראות תכנית מס' 651-0626739.</p>
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תא שטח 370 עם הנחיות מיוחדות: ישמשו כמתחם למגורי עובדים זרים בחקלאות. שטחן לא יעלה על סך של 57 מ"ר ובקומה אחת. יח"ד אלה לא תספרנה במסגרת מספר היח"ד המירבי הקבוע בתמ"א 35 ואינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקבוץ.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 450-453, עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. יח"ד קטנות שאינן נספרות על פי תמ"א 35.</p> <p>ב. תותר הקמה של עד 96 יחודות מגורים קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 55 מ"ר כ"א המיועדות לצרכי קליטת צעירים, חיילים, הורים וכיוב'.</p> <p>ג. סככות צל, סככות חניה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. יותרו מחסנים.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ה. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה ועוד.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים חשמל, תקשורת לסוגי, גז.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>

4.2	דיור מיוחד
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח 370 תותר הקמת מבנים למגורים לעובדים זמניים. המבנים יחוברו למערכת המים והביוב ולכל התשתיות הנדרשות, הקיימות בקיבוץ. א. מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר (תקנות עובדים זרים מגורים הולמים) התשי"ס 2000 בהחלטת רשות מקרקעי ישראל 1279 ומשרד התמ"ת שיעודכנו מעת לעת. ב. המבנים למגורי עובדים זמניים ישמשו רק בתקופה שבה קיים אישור להעסקתם, כל שימוש אחר במבנים יהיו בגדר סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>למבנה מגורים לעובדים זרים בחקלאות:</p> <p>א. סוג המבנה -</p> <p>1. תותר הצבת מבנים יבילים ארעיים בלבד, אשר הובלו בשלמותם ממקום יצורם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה של 70 ס"מ מעל הקרקע הטבעית.</p> <p>2. יתאפשר הסבת מבני מגורים קיימים שאין בהם שימוש למגורי עובדים זמניים, אך תותר הקמת מבני קבע חדשים למטרות מגורים לפועלים.</p> <p>ב. מקום המבנה -</p> <p>בתא שטח 370 עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>ג. גודל המבנה -</p> <p>מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול. גודל מבנה מגורים לפועלים יהיה בן קומה אחת, לא יקטן מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 57 מ"ר לחדר. שטחו של מבנה למגורי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי המותר לשימושים לא חקלאיים.</p> <p>ד. חניה - תקן החניה לא יחול על מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>ה. תשתיות -</p> <p>בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל- ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של תשתיות נחוצות ובכלל זה דרכי גישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.</p> <p>ו. אישורים מאת גורמים מוסמכים-</p> <p>כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל/ ארעי, לעובדים זרים בחקלאות או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים, תוודא הוועדה המקומית קיום התייעצות עם הקיבוץ והמועצה האזורית וקבלת אישורים מהגורמים הרלוונטיים.</p> <p>ז. תנאים להגשת בקשה להיתר -</p> <p>בקשה להיתר תוגש ע"י הקיבוץ המבקש. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר. כל עוד מתקיימת פעילות חקלאית, ישתמשו במבני המגורים.</p> <p>ח. זכות סירוב -</p> <p>למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל - ארעי או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים.</p> <p>ט. המבנים יפוננו בתום הפעילות החקלאית או תקופת ההיתר. ההיתר יכלול תכנית העמדה ופיתוח, הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה, חיבור לתשתיות (מים, ביוב תקשורת ועוד), הכל בהתאמה למרחב הסובב וכולל תנאים סביבתיים הולמים ומיגון עפ"י הנדרש.</p>



4.2	<b>דיוור מיוחד</b>
4.3	<b>מסחר</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>אזור להקמת חנויות לממכר תוצרת חקלאית ושרותי דרך, מידע למטיילים ושירות יום. בית קפה/מסעדה בשטח מירבי של 150 מ"ר, סדנאות קטנות לאמנים מקומיים בשטח מירבי כולל של 200 מ"ר, מבנה שרותים בשטח מירבי של 50 מ"ר, מבני אחסון ומשרדים לצרכי האתר, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, כביש גישה, חניות מוסדרות לרכבים ולאופניים, מצללות וגינון.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתכנון המפורט, יתוכננו דרכי גישה ופתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות בהתאם לסעיף 158 לחוק התו"ב.</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי לכל מתחם הכוללת פתרונות חניה, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים ולחומרי הגימור.</p>
4.4	<b>תעשייה</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. השימושים המפורטים, הינם עבור אמצעי יצור של הקיבוץ לרבות באמצעות תאגידים בבעלות מלאה של הקיבוץ, או בשותפות עם אחרים.</p> <p>מיועד להקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מפעלים, בתי מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה נקיה, אולמות אחסנה, אחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים. יותרו מפעלים בתחום המזון ועיבוד תוצרת חקלאית מן החי ומן הצומח. קילוף, מיון וקירור תוצרת חקלאית מן הצומח, מפעלי מיצים, יצור גבינות, בתי בד, מסעדות, שירותי קייטרינג וכו'.</p> <p>ב. דרכים פנימיות שטחי חניה ותפעול.</p> <p>ג. מרחבים מוגנים, מקלטים, תשתיות על ותת קרקעיות, גדרות, מתקנים לאצירת אשפה, אתרי מחזור להפרדת פסולת במקור אתרי טנספורמציה.</p> <p>ד. משרדים לשימוש האגודה בלבד.</p> <p>ה. לא יתאפשר שימוש חורג מהשימושים המוצעים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח, בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5. קווי הבניין יהיו כ- 5 מ' לכל הכיוונים, במסגרת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>מגבלות סביבתיות לשימושים באזור תעשייה לגבי מפעלים חדשים או הרחבה של מפעלים קיימים:</p>

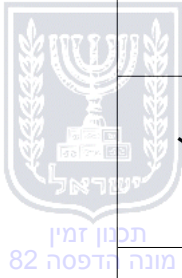


4.4	תעשייה
	<p>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.</p> <p>2. ינקטו כל האמצעים לעמידה בתקני פליטה עפ"י חוק אויר נקי, ועדכנו מעת לעת, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת. במידת הצורך יותקנו מתקנים לטיפול בריחות.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>5. שפכים: לא יותרו מפעלים חדשים או הרחבה של מפעלים קיימים המייצרים שפכים תעשייתיים מזהמים, למעט מפעלים קטנים למזון שהטיפול היחיד הנדרש לשפכים שלהם הינו מפריד שמנים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>6. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עלילים.</p> <p>7. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת המשרד להגנת הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם לרבות איסור הקמתם של תעשייה כימית, פטרוכימית, תעשיית דשנים, ייצור חומרי הדברה, משחטות, בתי יציקה וציפוי מתכות.</p> <p>8. יאסר קירור באמוניה.</p> <p>9. תותר פליטות הנובעות משימוש בגז טיבעי או סולר כמקור אנרגיה.</p> <p>10. חומרים מסוכנים: בתחום המגרשים המיועדים לתעשייה ומבני משק ניתן לאחסן חומ"ס בחלק הצפון מזרחי של מגרשים אלה, בתחום המרוחק יותר מ-100 מ' ממגורים וממבני ציבור ובכפוף לסקר סיכונים אשר יוכיח כי הסיכון מכל חומר מסוכן לא יחרוג מגבולות בית העסק או המגרש. בשאר תחומי התכנית לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים מעל הכמות הנדרשת לדיווח בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. הפרדת פסולת: הפרדת פסולת על פי מקורן לטיפול נאות - פינוי חומ"ס, פסולת למיחזור, פסולת להטמנה באתר מאושר על פי כל דין וכיו"ב.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>סטיה מהשימושים הכתובים בסעיף 4.4.1 ומההיקפים כפי שנכתב בטבלת הזכויות בסעיף 5 תהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת הגז הטבעי חלות הוראות תכנית מס' 651-0626739.</p>
4.5	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מיועד למתקנים הנדסיים לצרכי היישוב כגון, חדרי טרפו, גנרטור, מרכזיית חשמל וכדומה ומתקנים לטיפול בביוב.</p>

	<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.5</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
	<b>חשמל</b> מרחקים מחדרי השנאה על פי תשריט.	א
	<b>סביבה ונוף</b> סביב למתקן ההנדסי תפותח הקרקע ינטעו עצים וישתלו שיחים.	ב
	<b>מבני משק</b>	<b>4.6</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
	<p>מיועד להקמת מבני משק חקלאיים, כלל השימושים המוצעים ביעוד מבני משק ובפרט שימושי האחסנה והלוגיסטיקה יהיו עבור הפעילות החקלאית המתקיימת בשטח מבני המשק בלבד.</p> <p>מבני משק חקלאיים כגון:</p> <p>א. מבנים לגידול צימחי, גידולי שדה ומטעים.</p> <p>ב. מבנים לגידול בע"ח כגון: רפתות ולולים, מבנים לייצור מזון לבע"ח, מכון חליבה, האבסה וניהול מלאים.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקני אצירה לפסולת חקלאית לצורך פינויים למיחזור או לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ד. הקמת מבנים וסככות למיון ואריזה לרבות, חדרי קירור, מוסך, סככות, אחסנה חקלאית פתוחה וסגורה, מבני קרור, מתקן קדם לטיפול במי שטיפה, משטח לוגיסטי, מבני עזר ומתקן העמסת מכולות ומרחבים מוגנים, בתי מלאכה, מוסך, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.</p> <p>ה. תותר הקמת מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ו. תותר הנחת תשתיות תת ועל קרקעיות כגון חשמל, ביוב, מים תקשורת, גז וכדומה.</p> <p>ז. בתא שטח זה יותרו דרכים פנימיות, שטחי חנייה ותפעול.</p> <p>ח. תותר הקמת מתקנים לאגירת אנרגיית השמש או כחלק ממתקן פוטוולטאי ובהתאם להספק הייצור או כמתקן אגירה שאינו צמוד למערכת פוטוולטאי.</p> <p>ט. תותר הקמת משרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי שהוא מבני משק וכן, מרחבים מוגנים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות סיכון לסביבתם.</p> <p>2. ייאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>3. א. היתר למבנה לגידול בעלי חיים יכלול אמצעים לטיפול בפגרים בעת שיגרה, בכפוף לכל דין.</p> <p>ב. התר בניה למבנים לגידול בעלי כנף (לולים) יכללו פתרון לטיפול בפגרי עופות במקרה של שפעת העופות או מחלות אחרות, בתיאום עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מתקני האנרגיה יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10 / ד / 10 או לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. לא תותר חדירת מי גשם למכלאות ולמבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>6. תכנון המבנים החקלאיים יהיה על פי הדרישות המקצועיות של משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת ועל פי הנחיות הוטרינר הממשלתי בכל הנוגע למבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יסומן מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.</p> <p>8. יש למקם מתקן לריסון והשהיית מי נגר עילי ללא שימוש מישני לצורך הורדת ספיקות השיא.</p>	א
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	ב

4.6	מבני משק
	פיתוח איזור מבני המשק יעשה בשלבויות מכוון מערב לכוון מזרח . תאי שטח 633 ו- 634 בשלב א' ולאחר מכן, תא שטח 631 בשלב ב'.
ג	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח, בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5 . קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכוונים.</p>
ד	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>נחל סעד ורצועת ההשפעה בחלק המזרחי של התכנית. על פי פרק הנחלים בתמ"א 1.</p>
ה	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>מתקנים פוטולתאים יוקמו על גבי גגות מבנים.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>א. מיועד להקמת מבני חינוך, גני ילדים, פנימייה חינוכית, בתי ספר, מרפאה, בית כנסת, מקווה, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים או כל מבנה קהילתי אחר שימש את תושבי ובאי הקיבוץ.</p> <p>ב. יותרו שבילים, שטחי חניה, רחבות מרוצפות, דרכים, פנימיות, מתקנים לאצירת אשפה מותאמים להפרדת פסולת במקור ותחנות טרנספורמציה.</p> <p>ג. משרדים לשימוש האגודה בלבד.</p> <p>ד. תשתיות תת ועל קרקעיות. כגון: גז, חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכדומה.</p> <p>ב. בתא שטח 603 מבנה לשימור יותרו כל השימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור ובנוסף השימושים הבאים: מוזיאון, בית קפה ופאב. כמו כן יהיו שימושים סחירים נלווים בלבד אשר היקפם לא יעלה על הבנייה הקיימת בהיתר המבנה או על 10% מכלל השטחים הציבוריים במגרש 601, לפי הנמוך מביניהם.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. העמדת המבנים, בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי קיום גבוה.</p> <p>2. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>3. קירות לפיתוח הנדרשים לצורך פיתוח יותרו בגובה שלא יעלה על 0.8 מ', הקירות יבנו מאבן טבעית. ו/ או מבטון חשוף.</p> <p>4. חומרי גמר חזיתות - גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. ייאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ), קירות אזבסט, או יריעות.</p> <p>5. מבנה חדר האוכל כולל מטבח יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן. שיתואם עם משרד הבריאות.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חדרי טרנספורמציה ישולבו בתוך המבנים, מרתפים ובמתקנים תת קרקעיים באופן שלא תיגרם חשיפת אוכלוסיה ועובדים לערכי קרינה גבוהים. לא תותר הצבת חדרי טרנספורמציה בשטחים פתוחים ובמרחק הקטן מ- 5 מ' ממגרשים למבני ציבור או למבני מגורים.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתא שטח 600 קיים מבנה לשימור 01. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.7 שימור.</p>
ד	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b>                      תתאפשר חלוקה לתאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5. קוי הבניין לאחר החלוקה יהיו 5 מ' לכל הכוונים.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.                      2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      יוקצו כ- 20% שטחי גינון או שטחים שאינם אטומים לצורך השהיית נגר עילי.</p>



4.8	אירוח כפרי
4.8.1	<p><b>שימושים</b>                      א. תותר הקמת יחידות ארוח לאכסון מלונאי במתכונת כפר נופש ו/ או מלונית בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. מספר יחידות אירוח מקסימלי יהיה 100.                      ב. האכסון המלונאי יכול לחדר או אולם קבלה, אולמות כנסים ואירועים, חדר אוכל, שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון המבוקש, מועדוני בריאות, חדרי פעילות וכדומה.                      ג. האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש וארוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול שירותי תיירות.                      ד. חניות יוקצו בהתאם לתקן, בתחום תאי השטח בייעוד לתיירות.                      ה. שבילים להולכי רגל ולאופניים, תשתיות תת קרקעיות, מרחבים מוגנים, מתקנים לאצירת אשפה, גינון, דרכי גישה, משחקי ספורט, מצללות, מגרשי ספורט.                      ו. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b>                      א. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.                      גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. צפיפות הבניה לא תעלה על 10 יחידות לאכסון לדונם.                      ב. על הבינוי להבטיח התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.                      ג. שטח נרחב משטח המגרש ישמש לגינון ולפיתוח, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות הנופש.                      ד. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתחומי כפר הנופש ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל.                      ה. שטח הכפר יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית. תובטח תאורה מספקת במשך הלילה בכניסה הראשית, במבנים הציבוריים ולאורך השבילים הראשיים.                      ו. כפר הנופש יכול לחדר מתקני ספורט דוגמת בריכת שחיה, שיט, רכיבה וכדומה.                      ז. ינתן פתרון נאות לתשתיות לרבות: דרכי גישה, ביוב אספקת המים והחשמל, ניקוז ומי נגר</p>

4.8	אירוח כפרי
	<p>עילי.</p> <p>ח. האכסון המלונאי יותאם לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנות</p> <p>ט. תכנון השטחים לכלל השימושים יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסווג מתקני איכסון</p> <p>תיירותי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>י. בריכת שחיה תבנה בהתאם להוראות ובהתאם לאישור משרד הבריאות.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תוכן תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי 0.00 לכל המבנים, תוך התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקנים באישור משרד התיירות ותוך התאמה לאופי הקיבוצי כגון התחברות לשבילים קיימים, גובה המבנים, מקבצי חניה ופיתוח נופי.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>יותר מסחר לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות ותנאי להקמת המסחר כאמור, יהיה הקמת המתקן ל"אירוח הכפרי".</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות של גורם אחד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחים פתוחים לשימוש תושבי הישוב ומשמשים חיץ ליד דרכים ראשיות.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר העברת תשתיות בשטח זה כגון: ביוב, ניקוז, חשמל תחנות טרנספורמציה, מתקני אצירת אשפה, שבילים גינון ופיתוח.</p> <p>יעשה שימוש בצמחים המותאמים לאקלים ישראל וחסכניים במים, לא יעשה שימוש בצמחים אלרגניים ורעילים.</p>
ב	<p><b>מיגון אקוסטי</b></p> <p>יש לבחון היתכנות להקמת מיסוד אקוסטי כדוגמת קיר או סוללה או שילוב של שניהם, הפונים לגבולות המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ומגורים הסמוכים לכבישים ארציים, לצורך הפחתת רעש מכבישים.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת הגז הטבעי חלות הוראות תכנית מס' 651-0626739.</p>
4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. הקמת מבנים חקלאיים כגון: מבנים לבעלי חיים, ברכות דגים ומבנים לגידול פטריות.</p> <p>2. עיבוד חקלאי ומבנים לגידול צימחי.</p> <p>3. מבני עזר לחקלאות לרבות בתי אריזה, מחסנים וסככות חקלאיות.</p> <p>4. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>

	<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.10</b>
	<p>6. דרכים חקלאיות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>7. מי השטיפה של השטחים האטומים עליהם גדלים בעלי חיים יחוברו למערכת השפכים של המתחם.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
	<b>תשתיות</b>	א
	<p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת הגז הטבעי חלות הוראות תכנית מס' 651-0626739.</p>	
	<b>הנחיות מיוחדות</b>	ב
	<p>1. בתחום השטח תאסר כל בניה שאינה מבנים חקלאיים. ראה סעיף 4.10.1.</p> <p>2. דרך הפטרולים תהיה ברוחב של עד 5 מ'. מיקומה המדויק יקבע באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב בשלב היתרי הבניה.</p> <p>3. הגדר והתאורה תוקם על פי הנחיות פקע"ר.</p> <p>4. הקמת מרכיבי בטחון יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 6.14 להלן.</p>	
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	ג
	<p>מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הווטרנר הממשלתי.</p>	
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.11</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
	<p>א. גינון.</p> <p>ב. מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ג. מצללות ומתקני הצללה.</p> <p>ד. מקלטים קיימים.</p> <p>ה. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: ניקוז, מים, ביוב, תקשורת וכדומה.</p> <p>ו. ניקוז.</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ח. מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
	<b>חשמל</b>	א
	<p>תחנות ההשנאה, מספרן, גודלן ומיקומן יקבעו בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
	<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.12</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
	<p>א. גינון.</p> <p>ב. מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ג. מצללות ומתקני הצללה.</p> <p>ד. מקלטים קיימים.</p> <p>ה. העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: ניקוז, מים, ביוב, תקשורת וכדומה.</p> <p>ו. ניקוז.</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ח. מתקנים לאצירת אשפה.</p>	



<b>4.12</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	ט. תחנות טרנספורמציה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חשמל</b> תחנות ההשנאה, מספרן, גודלן ומיקומן יקבעו בעת מתן היתרי הבניה.
ב	<b>שימור</b> בתא שטח 502, 559, 544, 560 קיימים מבנים לשימור 13, 15 ומתחם לשימור נופי - אתר לשימור 15 כלול בו. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.7 שימור.
ג	<b>זכות מעבר לרכב</b> בשטח פרטי פתוח תובטח זכות מעבר למגרשים הסמוכים ברכב וברגל.
<b>4.13</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מתקני ספורט ונופש, ברכות שחיה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, חדרי כושר, מועדוני בריאות, ב. מגרשי חניה, רחבות מרוצפות, מתקני הצללה, שבילים, מדרכות, מתקנים לאצירת אשפה, המתאימים להפרדת פסולת במקור, תשתיות תת ועל קרקעיות. כגון מים, ביוב, חשמל תקשורת גז. ג. גינון
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חלוקה לתאי שטח</b> תתאפשר חלוקה לתאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5. קוי הבניין לאחר החלוקה יהיו 5 מ' לכל הכוונים.
<b>4.14</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים. השימושים בדרכים מס' 25 ו- 232 יהיו בהתאם לתמ"א 1 ולתכניות מאושרות. ב. מדרכות ג. שבילי אופניים ד. חניות ה. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות, אוטובוס, ספסלים וכו'...) ו. נטיעות, גינון ז. קווי תשתית ומערכות תשתית. ח. מתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם. ט. הדרכים הפנימיות בקיבוץ משמשות לתושבי הקיבוץ ואינן ברות הפקעה.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> א. לא תתאפשר גישה ישירה אל השטחים הגובלים מדרך 232 ו- 25. ב. בדרכים 232 ו- 25 לא תבוצע כל עבודה אלא באישור ותיאום עם חברת נתיבי ישראל. ג. בתחום דרכים 232 ו- 25 ובתחום קווי הבניין מהם, תאסר כל בניה למעט הקבוע בהוראות

4.14	דרך מאושרת
	<p>בתמ"א 1.</p> <p>ד. בתחום הדרכים המקומיות - תאסר כל בניה למעט מבנה לשימור ככל ויוחלט על אפשרות לשימוש זה.</p> <p>ה. החיבור הקיים המצוי מדרום לחיבור דרך מקומית מוצעת מס' 5 לדרך ראשית מס' 232 יבוטל לאחר ביצוע החיבור החדש.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת הגז הטבעי חלות הוראות תכנית מס' 651-0626739.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח כי מי נגר העילי יופנו לאיזור מחלחל שיהיה נמוך ממפלס הכיכר או הדרך.</p>



4.15	דרך מוצעת
4.15.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרכים. בדרכים מס' 25 ו-232 יהיו בהתאם לתמ"א 1 ולתכניות מאושרות.</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. שבילי אופניים</p> <p>ד. חניות</p> <p>ה. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, אוטובוס, ספסלים וכו')</p> <p>ו. נטיעות, גינון</p> <p>ז. קווי תשתית ומערכות תשתית.</p> <p>ח. מתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם.</p> <p>ט. הדרכים הפנימיות בקיבוץ משמשות לתושבי הקיבוץ ואינן ברות הפקעה.</p>
4.15.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>השטח יפותח בשילוב גינון ונטיעות בלפחות 20% משיטחו.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת הגז הטבעי חלות הוראות תכנית מס' 651-0626739.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יובטח כי מי נגר העילי יופנו לאיזור מחלחל שיהיה נמוך ממפלס הכיכר או הדרך.</p>



4.16	דרך משולבת
4.16.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה.</p> <p>ב. חניות</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב</p> <p>ד. נטיעות, גינון</p> <p>ה. מתקנים לאצירת אשפה, מחזור וגזם.</p> <p>ו. תשתית הנדסית על ותת קרקעיות כגון: תשתיות למים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.</p> <p>ז. הדרכים הפנימיות בקיבוץ משמשות לתושבי הקיבוץ ואינן ברות הפקעה.</p>
4.16.2	<p><b>הוראות</b></p>





<b>4.16</b>	<b>דרך משולבת</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. הרחוב המשולב יוקם בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" על שינוייהן מעת לעת.</p> <p>2. השטח יפותח בשילוב גינון ונטיעות לפחות כ- 20% משטחו.</p> <p>3. תאסר כל בניה בשטחי הדרכים.</p>
<b>4.17</b>	<b>שביל</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך להולכי רגל, אופניים, קלנועית רכבי חירום והצלה ורכבי תחזוקה.</p> <p>ב. תשתיות עיליות ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'.</p> <p>ג. מתקני תאורה</p>
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	תאסר כל בניה בתחום השביל.
<b>4.18</b>	<b>חניון</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח מיועד לחניית כלי רכב, לרבות כבישים ומדרכות, משטחים מרוצפים שילוט, מתקני אשפה, מיחזור ואיסוף גזם משותפים, גינון וכיו"ב.</p> <p>הדרכים הפנימיות והחניונים בקיבוץ משמשים לתושבי הקיבוץ ואינם ברי הפקעה.</p>
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	השטח יפותח בשילוב גינון ונטיעות בלפחות 20% משיטחו.
<b>4.19</b>	<b>מסילה מוצעת</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תכנון מסילת הברזל ייקבע בתכנית עתידית בהתאם לסעיף 5.5 בתמ"א 1 גמישות בתכנית - פרק מסילות הברזל.</p> <p>השימושים המותרים ביעוד זה כוללים שטחים פתוחים ודרך מוצעת שיתאפשרו עד להקמת מסילת הברזל.</p>
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.20</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח זה משמש גם היום וישמש בעתיד לצרכי קבורה ולמבני עזר לצרכי קבורה ואזכרה כגון: מחסני שירות, משרדים שירותים ציבוריים, ברזיות, סככת צל להספדים, מעברים ודרכי גישה וכו', כמפורט בתמ"א 19 על תיקוניה. תותר העברת קוי תשתיות תת קרקעיים או עיליים דוגמת ביוב, מים, חשמל וכו'.</p> <p>ראה גם נספח בינוי מנחה לבית העלמין, אשר סטיה ממנו תהיה בהחלטת הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית.</p>
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

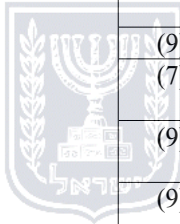
4.20	בית קברות
	התכנית כוללת נספח בינוי מנחה לבית העלמין אשר סטיה ממנו תהיה בהחלטת הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית.
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. מערכת הניקוז שבשטח בית הקברות וסידורי הוצאת המים אל מערכת הניקוז יבטיחו שמפלט מי התהום יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה וזאת על מנת להבטיח מניעת זיהום מי התהום.</p> <p>ב. תשמר רצועת חיץ של כ- 5 מ' של שטח ציבורי פתוח בין בית העלמין לשטח שמחוצה לו. לצורך נטיעת עצים ושתילת צמחיה בין שטח בית העלמין לשטח שמחוץ לו.</p> <p>פיתוח בית העלמין יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן בהתאם לתמ"א 19 על שינוייה ותאושר ע"י הוועדה המקומית והמשרד לשירותי דת.</p>
4.21	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.21.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. יותר הקמת בית אבות סיעודי, מרפאה, מגורי פנימיה, חדרי פעילות, חדרי צוות מדריכים, חדר אוכל, מטבח ליצור והכנת ארוחות, מועדונים, משק חי, חדר כושר, משרדים קהילתיים, מקווה או כל מבנה קהילתי אחר, כולל שימושי ספורט ורווחה. תותר הקמת שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p> <p>2. יותרו שימושים מסחריים. משרדים לשימוש האגודה בלבד.</p> <p>3. לא יתאפשר שימוש חורג מהשימושים המוצעים.</p> <p>4. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית או עילית כגון ביוב, חשמל, תקשורת, מים, גז ועוד.</p>
4.21.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>שימור</b></p> <p>בתא שטח 681 קיימים מבנים לשימור לשימור 02, 03, 04 ומתחם לשימור נופי. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.7 שימור.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>השימושים יהיו לצרכי תושבי הקיבוץ בלבד וכל שימוש למסחר סיטונאי או השכרת משרדים לציבור הרחב, תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>השימושים המסחריים לצרכי הקיבוץ, יהיו בהיקף של עד 1000 מ"ר.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(7)	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	1	2	8.5 (6)	1.5	198	35 (5)	280	10 (4)	40 (3)	50	180 (2)	250 (1)	- 7,5 - 1 10	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	1	2	(8)	1.5	46	40	280	10	40	50	180	600	- 201 246	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	1	2	(8)		122	50	280	10	40	50	180	350	- 1001 1014	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	1	2	8.5 (13)	2.5	72	45	20160 (10)	720 (12)	2880 (11)	3600 (10)	12960 (10)	400	1000	מגורים א' מגורים א'
(9)	(9)	(9)		2	10 (13)	2		40	5500	(16)		500 (15)	5000 (14)	250	1000	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	1	2	8.5 (13)	1.5	61	40	280	10	40	50	180	450	- 301 361	מגורים א'
(9)	(9)	(9)		1	5			45	57%			12%	45%		370	דיר מיוחד
(7)	(7)	(7)		2	(8)		96	50	(18) 55				(17) 55		- 450 453	דיר מיוחד
(9)	(9)	(9)		2	10 (19)			60	60%			20%	40%	450	- 630 634	מבני משק
(9)	(9)	(9)		2	9			40	(20) 60			20%	40%	1000	- 600 603	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)		2	9			55	5000			500	4500	250	- 680 683	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(9)	(9)	(9)		2	9			55	80%			30%	50%	250	- 680 683	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי (9)	צידו- שמאלי (9)	צידו- ימני (9)	2			55	1100			100	1000 ) (21	250	- 680 683	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(9)	(9)	(9)	1			40	50%			10%	40%		690		מסחר
(9)	(9)	(9)	1			100	50			0	50	150	- 620 621		מתקנים הנדסיים
(9)	(9)	(9)	2			25	60%			10%	50%	1000	670		ספורט ונופש
(9)	(9)	(9)	2		100 (22)	20	30%	10%		10%	20%	500	660		אירוח כפרי
(9)	(9)	(9)	2			60	60%			10%	50%	1000	- 640 641		תעשיה
(9)	(9)	(9)	1				130			50	80		735		בית קברות
(9)	(9)	(9)	1			90	400 (24)				400	(23)	- 500 513, 511 ,533 - - 535 559, 555 572 -		שטח פרטי פתוח
(9)	(9)	(9)	1			(25) 70	70%			10%	60%	1000	- 750 752		קרקע הקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(7)	10 - 7,5 - 1		מגורים א'
(9)	246 - 201		מגורים א'
(9)	1014 - 1001		מגורים א'
(9)	1000	מגורים א'	מגורים א'
(9)	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים א'
(9)	361 - 301		מגורים א'
(9)	370		דיור מיוחד
(7)	453 - 450		דיור מיוחד
(9)	634 - 630		מבני משק
(9)	603 - 600		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	683 - 680	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(9)	683 - 680	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(9)	683 - 680	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(9)	690		מסחר
(9)	621 - 620		מתקנים הנדסיים
(9)	670		ספורט ונופש
(9)	660		אירוח כפרי
(9)	641 - 640		תעשייה
(9)	735		בית קברות
(9)	572 - 559,555 - 535,533 - 513,511 - 500		שטח פרטי פתוח
(9)	752 - 750		קרקע חקלאית

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- א. תאי שטח - לפי נספח תאי שטח - נספח מחייב לתכנית.
- ב. מבנים קיימים כדון החורגים מקווי בניין ימשיכו להתקיים. תוספת למבנים ובניה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית.
- ג. החניה המקורה אינה כלולה בשטח התכנית המירבית אך כלולה בשטח השירות.
- ד. תאי שטח 450-453 - יחיד קטנות שאינן נספרות על פי תמ"א 35.
- ה. שטח הבנייה המופיע בטבלה מיועד ליחיד אחת.
- ו. ארוח כפרי - תינתן גמישות של עד 20% בהיקף יחידות האכסון המלונאי ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה ליעוד זה.
- ז. ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.

ח. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

ט. מבני משק - תותר הקמת משרדים כשימוש נלווה עד 20 מ"ר.

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

(1) ניתן לחרוג מגודל המגרש המזערי רק כלפי מטה, ע"י הכנת תשריט חלוקה..

(2) ליח"ד. במקרה בהם בוצע איחוד דירות של מספר יחידות דיור ליח"ד אחת, יתאפשר לחרוג משטח זה עד לשטח מקסימלי של 200 מ"ר ליח"ד..

(3) יח"ד חדשות בלבד..

(4) יח"ד חדשות בלבד.

(5) תותר תכסית של 120 מ"ר גם במגרשים ששטחם קטן מ 340 מ"ר..

(6) גובה מירבי עבור גגות משופעים יהיה 8.5 מ' ועבור גגות שטוחים 7 מ'..

(7) בהתאם לתשריט..

(8) גובה מקסימלי לגגות רעפים - 8.5 מ' ולגגות שטוחים 7 מ'..

(9) לפי תשריט..

(10) עבור 72 יח"ד.

(11) עבור 72 יח"ד.

(12) עבור 72 יח"ד..

(13) גובה מירבי עבור גגות רעפים יהיה 8.5 מ' ועבור גגות שטוחים יהיה 7 מ'..

(14) א. למבני ציבור, ב. לסככות צל, ג. לת. טרפו, ד. למתקני ספורט..

(15) למבני ציבור.

(16) ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה..

(17) ליח"ד אחת.

(18) ליח"ד אחת..

(19) גובה המבנים החקלאיים ושטחם יקבע בהתאם להנחיות וקריטריונים של משרד החקלאות המתעדכנים מעת לעת..

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 603, יהיו שימושים סחירים נלווים בלבד אשר היקפם לא יעלה על הבנייה הקיימת בהיתר המבנה או על 10% מכלל השטחים הציבוריים במגרש 601,

לפי הנמוך מביניהם..

(21) סה"כ היקף המסחר בייעוד זה לא יעלה על 1000 מ"ר..

(22) יחידות ארוח.

(23) לפי תשריט.

(24) מיועד להקמת תחנת טרנספורמציה..

(25) 70% מהתכסית למבנים לגידול צמחי. 50% מהתכסית למבנים חקלאיים קשיחים. סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 90% מהתכסית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה בכל שטחי הפיתוח החדשים, ביעודי הקרקע, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, לכל תא שטח או לחלקים ממנו. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת. ותציג את מיקומי המבנים והאתרים כולל מבנים ואתרים לשימור, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי הגישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכיו"ב והכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, מסחר, ספורט ונופש, מבני משק המייצרים שפכים באזור תעשייה וארוח כפרי, יינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות לעניין התחברות ביוב ומים ועמידה בתנאי תברואה נאותים.
3. כל בקשה לתעשייה, מבני משק, מתקן הנדסי ולכל שימוש קרקע אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית עלולים ליצור מטרדים, יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
4. תנאי למתן היתר בניה למתחם הארוח הכפרי יהיה, בהתייעצות עם משרד התיירות בדבר התאמת התכנון להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות.
5. תנאי למתן היתר בניה בכל תאי השטח יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכר או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
7. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה באותו תא שטח יהיה הריסת מבנים כמסומן בתשריט.
8. תנאי להיתרי בניה במתחמי הבנייה החדשים יהיה אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה המאושרות על ידי רשויות התמרור המוסמכת.
9. תנאי להיתר בניה ביעוד קרקע לתעשייה העוסקת בפעילות בעלת פוטנציאל זיהום, תהיה הצגת תכנית ניקוז לרבות קירוי המתקן ומערכת הפרדת תשטיפים וכן מתקן ריסון והשהיית נגר עילי וזאת בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
10. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
11. בתחום אתרי עתיקות: תנאי למתן היתר בניה, התייעצות עם רשות העתיקות למעט מבנים לגידול צמחי.
12. תנאי למתן היתר בניה, להקמת לולים יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית "נגב מערבי" לעניינים סביבתיים הקשורים להקמה ולתפעול של גידול בע"ח, טיפול בפסדים ובזבל.
13. תנאי למתן היתר לכרייתה / העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
14. תנאי למתן היתר בניה למתקן ההנדסי יהיה מתן פתרון אדריכלי נופי למתקנים. הפתרון יכלול עיצוב חזיתות, גינות, ניקוז וכיו"ב.
15. היתרי בניה למבנים למגורי עובדים זמניים יהיו בהתאם ובכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר והחלטות רמ"י כפי שיעודכנו מעת לעת.
16. תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים לעובדים זמניים יהיה חיבור המבנים למערכת הביוב בהתייעצות עם משרד הבריאות.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>17. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים חקלאיים ומבני משק, לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, יהיה אישור משרד החקלאות. בנוסף, תנאי להיתר לגידול בע"ח יהיה אישור הווטרינר הממשלתי.</p> <p>18. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה שדרוג המט"ש בהתאם לנספח הביוב של התכנית.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>18. תנאי להיתר בניה במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר וארוח כפרי הסמוכים לכביש 232 וכביש 25 הינו בדיקת נחיצות מיסוך אקוסטי (כדוגמת קיר או סוללה או שילוב של שניהם). הפתרון האקוסטי יבוצע בתחום תאי שטח 700, 701, 702, 703 ביעוד שטחים פתוחים, לצורך הפחתת רעש מכבישים.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה למבני תעשייה ומבני משק במקרים שיש בהם מין ההפרעה במקרים של רעש, הינו הגשת דו"ח אקוסטי שייפרט את הפעילות ומפלסי הרעש הצפויים וכן את האמצעים שיינקטו להורדת מפלס הרעש לערך המותר בתחומי המגרשים. בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה לפירוק או טיפול במבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>21. היתרי בניה לשכונת המגורים החדשה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה למתחם משק החי תא שטח 682, יהיה עמידה בתקנות צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) אחזקה שלא לצרכים חקלאיים, התשס"ט 2009 המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר / תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבילתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>25. מתן היתר בניה לארוח כפרי יותנה בהכנת תכנית בינוי כוללת לכל המתחם בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.</p> <p>26. ארוח כפרי - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>27. ארוח כפרי - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.</p> <p>28. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת מקורות בקירבה של כ- 50 מ' מקווי מקורות.</p> <p>29. תשתיות: בשלב היתרי בניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>30. אתרים ומבנים לשימור: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף שימור 6.7.</p> <p>31. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי ובה ציון רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת והבניה החדשה במתחם. סוג התיעוד (תיעוד מקדים או תיק תיעוד) והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור והנחיות ועדת השימור המקומית ככל שיינתנו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>32. תנאי להגשת בבקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה תיאום עם ממונה השימור.</p> <p>33. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>34. תיק תיעוד: תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון ושל ממונה השימור, או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>35. תכנית הבינוי: התכנית תכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.</p> <p>36. היתר בניה: היתר הבניה יכלול היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, 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 ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה.</p> <p>37. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור: חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור ובכפוף לאישור ממונה השימור.</p>	
סביבה ונוף	6.3
<p>1. לאורך הרחובות, בחזיתות מבני הציבור ובשבילים יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.</p> <p>בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</li> <li>- מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</li> <li>- הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.</li> <li>- הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</li> <li>- הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</li> </ul> <p>2. אקוסטיקה</p> <p>ישמר מפלס הרעש המותר בשטחים המיועדים, למגורים, מבני הציבור, ארוח כפרי, תעשייה ומבני משק בהתאם לתקנות הרעש. במידת הצורך יחוייבו מפעלים או גורמים אחרים מייצרי רעש להוסיף בתחומי תאי השטח שלהם מיגונים אקוסטיים (קיר, סוללת עפר מגוננת וכד') בכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>3. איכות אוויר</p> <p>א. ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים בתחומי מבני הציבור, מבני התעשייה ודיוור מוגן יופנו בעדיפות ראשונה לכיוון גגות המבנים, ובכל מקרה לא יופנו לכיוון אזורים אשר בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות.</p> <p>ב. יינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי אוויר וריחות כגון התקנת יחידות סינון אקולוגיות במנדפים ממטבחים בבתי עסק בתחום המזון או/ו עיבוד תוצרת חקלאית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

6.3

סביבה ונוף

ג. בתחומי התכנית במגרשים המיועדים לתעשייה תותרנה פליטות מתהליכי ייצור בבתי עסק ומפעלים, ובתנאי שעומדים בתקני פליטה ואין השלכות על הסביבה בהיבט ריח ומזהמים וכו'.  
 ד. בשטח המיועד למבני משק - תיאסר כל פעילות אשר תיצור פליטת מזהמים לאויר וריחות מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת מתהליכי עיבוד תוצרת חקלאית ומבישול ובלבד שלא יפלטו מזהמים לסביבה וייגרמו מטרדים.

4. טיפול בפסולת

א. בכל תחומי התכנית יש להפריד בין פסולת רטובה ליבשה ולייעד מיכלים לאצירת פסולת מונה הדפסה 82 תכנון זמין  
 אורגאנית ולפסולת יבשה.  
 ב. במגרשים המיועדים לתעשייה/מבני משק/ מבנים ומוסדות ציבור/ אירוח כפרי ומסחר יתוכננו חדר/י אשפה.  
 חדר האשפה יהיה בעל גישה נוחה, ימוקם בתחום חצר המגרש ובקרבה מקסימלית לגישת רכבי פינוי ומאפשר גישה נוחה ובטוחה למשתמשים.  
 ג. תשטיפים מחדרי אשפה יפוננו למערכת הביוב דרך מפריד שומן תקני טרם החיבור לרשת הביוב. שיפוע חדרי האשפה לכיוון שוקת הניקוז. לא תורשה זרימת נוזלים מחדר האשפה אל מחוץ למשטח. משטח החדר יהיה מחומרים אטימים למניעת חלחול תשטיפים לתת הקרקע.  
 ד. חיפוי החדר באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'. חדר האשפה יהיה מאוורר, ויותקנו בו נקודות מים וחשמל וכן תאורה מספקת.  
 ה. יוקצו שטחים עבור מתחמים מרכזיים למחזור עבור קרטונים, מיכלי פלסטיק, נייר, זכוכית, טקסטיל, אלקטרוניקה וסוללות.  
 ו. מיכלי אצירה לפסולת אורגאנית שמקורה מייצור מזון ועיבוד תוצרת חקלאית יהיו אטומים, יש לוודא פינויים בתדירות גבוהה לאתרים המאושרים על פי כל דין, לצורך האבסת בע"ח או ייצור קומפוסט.  
 ז. סילוק אשפה יהיה מתואם עם המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסגרת מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו נלווים כלפי הדרך / דרך משולבת.

5. טיפול בקרקע מזוהמת

תנאי להריסת מבנים קיימים במגרשים שהיתה בהם פעילות מזוהמת (כגון: תחנת דלק, פעילות תעשייה, מבני משק וכד') הינו ביצוע סקר היסטורי במגרש וטיפול בקרקע מזוהמת בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם הוועדה המקומית.

6. יוקצו כ- 20% משטחי הגינון או שטחים שאינם אטומים לצורך השהיית נגר עילי.

7. בתהליכי ייצור אנרגיה (כדוגמת גנראטור, הפעלת מיכון וכד') ייאסר השימוש במזוט ופחם ותינתן עדיפות לדלקים "נקיים" (כדוגמת: סולר, גפ"מ, חשמל, אנרגיה סולארית).

8. פיתוח נופי - יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ככל הניתן. יעשה שימוש בכ- 20% לפחות מחומר המילוי מחומרי בנייה ממוחזר לרבות שימוש במצעים בסלילת דרכים, מדרכות וכיוב' ככל הניתן.

6.4

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות

<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום תאי השטח או בשטחי חניה או לאורך הדרכים על פי תקן חניה ארצי תקף לעת מתן היתרי בניה, ישנן חניות מרוכזות בתחום הקיבוץ הישן, שטח המחנה וישנן בתחומי המגרשים החדשים, הכל לפי תשריט התכנית.</p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' - מציר הקו. בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' - מציר הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים..</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5. שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>6. בשטח התוכנית יוקמו תחנות טרנספורמציה פנימיות בתחום שטחים ציבוריים פתוחים. התחנות יוקמו במבנים תוך שמירת מרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים.</p>
<p><b>6.7 שימור</b></p> <p>מספר שם האתר דרגת השימור</p> <p>01 בית הכנסת 1957 דרגת שימור - ב תא שטח 600</p> <p>02 חדר אוכל שני 1963 דרגת שימור - ב תא שטח 681</p> <p>03 חדר אוכל שלישי 1980 דרגת שימור - ב תא שטח 681</p> <p>04 מחסן בגדים 1966 דרגת שימור - ב בתא שטח 681.</p> <p>13 סילו 1952 דרגת שימור - א תא שטח 502.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 82



תכנון זמין מונה הדפסה 82



תכנון זמין מונה הדפסה 82

15 הדשא הגדול דרגת שימור- א תאי שטח 559  
16 גן אשל 1949 דרגת שימור - ב תא שטח 603.

דרגה לשימור א' אין לבצע שינוי באתר.  
יש לשימור על מרכיביו האדריכליים או הנופיים.  
בדשא הגדול בתא שטח 559, לא תתאפשר בניה.

דרגת שימור ב' תותר תוספת למבנים קיימים.  
יש לשימור על אופי המבנים הקיימים.  
ההחלטה על אופייה האדריכלי של התוספת בהתאם להנחיות וועדת השימור.

א. מבנים/ אתרים לשימור:

1. האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המצורף לתכנית זו הם לשימור ולא תותר הריסתם.  
אין להתיק (להעביר, לפרק ולהרכיב) מבנים לשימור.

2. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים מבנה וגדרות).

3. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו.

4. יש לשימור על שלמות הוויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.

5. אין להעתיק מבנים לשימור.

6. יש לשימור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדוגמא, אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.

7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.

8. יש לשימור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.

יותר עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחייה האופיינית סביבו.

9. מבנים/אתרים בדרגת שימור ב', תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור.

על פי החלטת וועדת השימור המקומית.

ב. מתחם לשימור 001:

001 מתחם לשימור הכולל את המבנים הציבוריים המרכזיים בקיבוץ ואת מתחם הדשא הגדול.

המבנים המסומנים לשימור במתחם 001, הם בדרגה ב'.

הדשא הגדול במתחם 001 שמוגדר כשצ"פ בתאי שטח 559, 560 הוא לשימור בדרגה א.

בתאי שטח 559, 560 לא תתאפשר בניה.

1. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף.

2. על המבנים לשימור, הנמצאים במתחם לשימור, יחולו כל הוראות לעניין 'מבנים לשימור', על פי דרגת השימור שנקבעה עבור כל אתר והאפשרות לשימור ולהרחבתו.

3. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לעניין עצים בוגרים לשימור שבפרק 6.8.

4. במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.

5. יש לשימור על המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.

6. יש לשימור על שלמות הוויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט.

7. את רכיבי המתחם יש לשמר במקומם. אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים

בלבד. מלבד שדרת העצים שבכניסה לקיבוץ.

בדרכים המסומנות לשימור נופי שבהן לא קיימים עצים מומלץ לשתול שדרות עצים לאזכור



שימור	6.7
<p>שדות היסטוריות.</p> <p>8. אין לערוך במתחם שינויים מהותיים.</p> <p>9. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במתחמים לשימור.</p> <p>10. אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.</p> <p>11. תאסור התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p> <p>12. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של המתחם.</p> <p>13. יאסר שינוי בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח מתחם לשימור יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. בניה החדשה במתחמים תאושר בתנאי שתשמור על החלל, הממדים והפרופורציות של המתחם, בהתאם להנחיות וועדת השימור.</p> <p>ג. מכלול נופי לשימור:</p> <p>שדרות עצים ושבילים רדיאליים שמאפיינים את שלד תכנית קאופמן דרגת שימור - א - שימור נופי</p> <p>שימור התוואי הקיים של הדרכים והשביל, שמקיים את רעיון התכנון המקורי של הקיבוץ על פי תכניתו של אדריכל קאופמן. דרגת השימור מתייחסת לשימור התוואי. ניתן לבצע שינויים בצמחיה ובפיתוח בהתאם לצורך התכנוני עם השנים, כולל הסדרת חניות.</p> <p>דרך מערבית מתחם 002, דרך מרכזית מתחם 003, שביל הולכי רגל מזרחי 004: יחולו עליהם ההנחיות למכלול נופי לשימור.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב.קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שיקבע בתכנית בינוי. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג.בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד.כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה.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, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב.יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>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 / בטיחותי ועוד.</p> <p>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.</p> <p>א. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.</p>	



<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>בתכנון מבנים ומוסדות ציבור יובטחו סידורים לנכים המחייבים בדין, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. כללי</p> <p>כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. התשתיות הקיימות בישוב עוברות בחלקן בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>ב. ברצועה שרוחבה עד 2 מ' מחוץ לגבול המגרש, הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית.</p> <p>ג. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית יהיה תאום עם בעל התשתית.</p> <p>ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. מים</p> <p>א. אספקת המים תחובר למערכת המים המקומית.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים, כגון: שטיפות, תעשייה וכו'. הפרדה זו תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בראשי מערכות אספקת המים ובכל מקום אחר שיידרש על פי הנחיות משרד</p>	



תשתיות	6.10
<p>הבריאות.</p> <p>ג. תשמור רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי מקורות (5 מ' מציר הקו לכל כוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תשאר פנויה למעבר.</p> <p>ד. מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף, במשתלבות בלבד.</p> <p>ה. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן מקורות. דרך גישה לטיפול ואחזקה תשאר פנויה למעבר.</p> <p>3.ניקוז</p> <p>א. כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. ניתן יהיה להעביר נגר עילי ו / או מערכות תת קרקעיות לניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין קווי הבנין לבין גבולות תאי השטח.</p> <p>ב. יוקצו כ- 20% משטחי הגינון או שטחים שאינם אטומים לצורך השהיית נגר עילי בכל יעוד קרקע, אם מתאפשר.</p> <p>ג. לא תתאפשר הזרמת נגר גגות בזרימה חופשית על פני משטחי תפעול (למניעת גריפת שאריות וכו')</p> <p>ד. מי נגר מאזורי תפעול ואחסון "מזוהמים" (שטחי פריקה וטעינת משאיות וכד') שאינם מקורים, ינוקזו לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הביוב באישור ותיאום עם מ. הגה"ס ויחידה סביבתית האזורית.</p> <p>ה. יתוכננו רצועות גינון כך שיוכלו לשמש לקליטה, השהייה והחדרת מי נגר מתחומם, השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם ובלבד שלא יהוו מפגע בטיחותי. שטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חילחול מים בקרקע ויקטיין את כמויות הנגר העילי.</p> <p>ו. בתאי השטח המיועדים למגורים ולמוסדות ציבור, הנגר יופנה לשטחים הירוקים במתחם והעודפים יופנו לניקוז האזורי. בשטח מבני המשק או התעשייה בהם קיים בינוי נרחב, הנגר יופנה לאמצעים להשהיית נגר וממנה למערכת האזורית.</p> <p>4. ביוב</p> <p>א. כל מתחם ומבנה בתחום תוכנית זו, יחוברו למערכת ביוב מרכזית, ומט"ש סעד.</p> <p>ב. שפכים סניטריים יחוברו ישירות למערכת הביוב המרכזית למעט שפכי מטבחים וחדרי אוכל אשר יפנו למערכת הביוב דרך מפריד שומן תקני.</p> <p>ג. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לקבוע בתקנות.</p> <p>5. תשתיות גז :</p> <p>א. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית מס' 651-0626739 להולכת הגז הטבעי ונגזרותיו.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתרים או ביצוע כל פעולה הפטורה מהיתר, בעקבות תכנית זו, בתחום תוואי הולכת הגז הטבעי עפ"י תכנית מס' 651-0626739 יהיה תיאום עם בעל רישיון החלוקה לגז טבעי, לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעי לפי תכנית הגז הטבעי חל איסור נטיעת עצים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

מבנים קיימים	6.11
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה</p>	

6.11	<b>מבנים קיימים</b>	
	<p>המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.12	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. להוציא דרכים מס' 25 ו- 232, דרכים ארציות, יופקעו בהתאם לדין.</p>	
6.13	<b>בטחון ובטיחות</b>	
	<p>א. ביעוד קרקע חקלאית, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכו'. יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך פטרולים, גדרות, שערים, תאורה וכל מרכיב הנדרש למתן בטחון עפ"י דרישת פקוד העורף.</p> <p>ב. לצורך מניעת זיהום אור, התאורה תופנה אל תוך שטח הקיבוץ על פי הנחיות פקוד העורף.</p> <p>ג. כל מרכיבי הבטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p> <p>יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם הפיתוח שכונות המגורים החדשות, כך שביצועם יושלם עם איכלוס השכונה.</p>	
6.14	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>1. עבור שימושים שאינם מזהמים כלל כגון: מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים, מגורים, מגורים א, ספורט ונופש, תירות יש להקצות 20% מהשטח לשטח פתוח מגונן או שטח לא אטים לצורך השהיית נגר עילי. עבור שימושים בעלי בינוי נרחב או פוטנציאל זיהום הכוללים מבני משק, תעשייה יש למקם מתקן לריסון והשיית נגר ללא שימוש משני לצורך הורדת ספיקות השיא, עודפי הנגר יוזרמו למערכת האזורית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למתחמים בעלי בינוי נרחב או בעלי פוטנציאל זיהום הכוללים: מבני משק, תעשייה, תהיה הצגת תכנית ניקוז הכוללת קירוי המתקן, מערכת הפרדת שטפים וכן מתקן ריסון והשהיית נגר עילי וזאת באישור ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית.</p> <p>3. מערכות הניקוז יהיו נפרדות לחלוטין ממערכת השפכים.</p> <p>4. מרזבי הגגות יופנו לשטחים המגוננים כך שיתאפשר חלחול והשהייה בקרקע העליונה.</p> <p>5. רצועת הגינון יתוכננו כל שיוכלו לשמש לקליטה והשהייה והחדרת מי נגר מתחומם. השטחים המגוננים יהיו נמוכים מסביבתם ובלבד שלא יהוו מפגע בטיחותי. שטחי החנייה ירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחומר אחר שיאפשר חילחול מים בקרקע.</p>	
6.15	<b>פסולת בניין</b>	
	<p>פסולת עודפי עפר שלא ימצא לה שימוש חוזר תפונה לאתר מאושר על פי כל דין.</p> <p>ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון.</p> <p>עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומרי מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**



**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד בהתאם לקצב ההתפתחות הדמוגרפית של הקיבוץ.	היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בדבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.
2	לייר	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82