

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0770941

קיבוץ עין השלושה שינוי ייעוד לדיור מיוחד

דרום

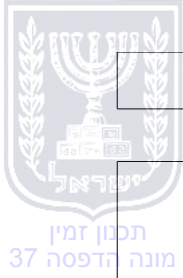
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מבקשת לשנות ייעוד בקצה ייעוד קרקע מאושר של מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים לייעוד "דירור מיוחד" הכולל 30 יחידות דירור קטנות בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי ושירות) אשר אינן נספרות במניין יח"ד המותר לקיבוץ עין השלושה עפ"י לוח 2 לתמ"א 1/35.
לקיבוץ עין השלושה קיימת תכנית מאושרת משנת 2019, מס' 651-0638924 (הרחבה והסדרה קיבוץ עין השלושה) המגדילה את מספר יחידות הדירור ל 500. בתחום התכנית קיים מתחם של מבנים ללא שימוש בייעוד קרקע זה. הקיבוץ מבקש לנצל את אותם מבנים קיימים ולהסב אותם למגורים כדיירות קטנות לצעירים. כמו כן, מציעה התכנית הסדרה למבנים קיימים החורגים מקווי בנין בתחום ייעוד "תעשייה" ו "מבני משק". שטח התכנית קיבל את אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים בשנת 2017.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | קיבוץ עין השלושה שינוי ייעוד לדיור מיוחד |
| מספר התכנית | 651-0770941 | |
| שטח התכנית | 231.603 דונם | |
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| 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 | 142800 |
| קואורדינאטה Y | 584650 |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אשכול - חלק מתחום הרשות: עין השלשה

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100313 | מוסדר | חלק | | 21-23, 25, 40, 61 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 651-0638924 | 117, 40, 35 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 24/12/2001 | | 800 | 5041 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14. הוראות תכנית תמא/14 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/14/4 |
| 23/08/2006 | | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18/4 |
| 07/07/2016 | | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35/1 |
| 06/05/2019 | | 10408 | 8223 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0638924 ממשיכות לחול. | שינוי | 651-0638924 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------|
| כן | | | אבי חינקיס | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אבי חינקיס | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | טבלת שטחי תא שטח | 13: 41 15/06/2021 | אבי חינקיס | 15/06/2021 | 1 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | סקר עצים לתב"ע 651-0638924 - חוברת | 12: 35 15/06/2021 | שבתאי גונן | 29/01/2017 | 29 | | מחייב | סביבה ונוף |
| לא | נספח שימור לתב"ע 651-0638924 - חלק 1 | 12: 02 15/06/2021 | אלרם שחר | 26/07/2018 | 34 | | מחייב | תיעוד/סקר שימור |
| לא | נספח שימור לתב"ע 651-0638924 - חלק 2 | 12: 06 15/06/2021 | אלרם שחר | 26/07/2018 | 26 | | מחייב | תיעוד/סקר שימור |
| לא | נספח שימור לתב"ע 651-0638924 - חלק 3 | 12: 09 15/06/2021 | אלרם שחר | 26/07/2018 | 30 | | מחייב | תיעוד/סקר שימור |
| לא | | 14: 51 14/06/2021 | אבי חינקיס | 09/12/2019 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------|-----|------------|---------------|--------------------------------------|------------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
| בעל זכות חתימה | אחר | גלעד אלטמן | | אגודה שיתופית קיבוץ עין השלושה | עין השלושה | (1) | | 08-9985711 | | kibutz.ein3@gmail.com |
| בעל זכות חתימה | אחר | נמרוד זיו | | אגודה שיתופית קיבוץ עין השלושה | עין השלושה | (1) | | 08-9985711 | | kibutz.ein3@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עין השלושה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בבעלות מדינת ישראל.

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 | אבי חינקיס | 13342 | | רעננה | ע. הלל | 14 | 09-7414391 | | hinkis@netvision.net.il |
| מודד | מודד | יצחק בוקצ'ין | 436 | | תל אביב- יפו | קויפמן יחזקאל | 2 | 03-6024110 | | kmm1@bezeqint.com |
| אגרונום | אגרונום | שבתאי גונן | | | כוכב יאיר | (1) | | 09-7493123 | | gonen@trees.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|--------|----------|---------------|----------|-----------------|------------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אדריכל | אדריכל | אלרם שחר | 12755 | | תל אביב- יפו | יואל הנביא | 5 | 03-6040190 | | elram_s@gm ail.com |

(1) כתובת : ת.ד 926.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור ומשרדים לדיור מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור ומשרדים לדיור מיוחד עבור 30 יחידות דיור מיוחד..
- ב. ביטול הוראה בדבר הריסת מבנים והסדרת מבנים החורגים מקוי הבנין.
- ג. קביעת שימושים, זכויות בניה והוראות בניה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. הסדרת מבנים חורגים מקו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| דיר מיוחד | 20 |
| תעשיה | 7 |
| מבני משק | 9 |
| מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| אתר/מתחם לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| בלוק מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דיר מיוחד | 20 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מבני משק | 9 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | תעשיה | 7 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דיר מיוחד | 20 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבני משק | 9 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | תעשיה | 7 |
| גבול מגבלות בניה | מבני משק | 9 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| גבול מגבלות בניה | תעשיה | 7 |
| חורשה לכריתה | תעשיה | 7 |
| חורשה לשימור | דיר מיוחד | 20 |
| חורשה לשימור | מבני משק | 9 |
| חורשה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| להריסה | דיר מיוחד | 20 |
| להריסה | מבני משק | 9 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| להריסה | תעשיה | 7 |
| מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |
| שימור נופי | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 5 |

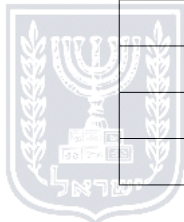
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------------------|----------------|------------|
| מבני משק | 141,141 | 60.94 |
| מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 55,500 | 23.96 |
| תעשיה | 34,962 | 15.10 |
| סה"כ | 231,603 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 2.99 | 6,925.02 | דיר מיוחד |
| 60.94 | 141,141.34 | מבני משק |
| 20.97 | 48,575.09 | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים |
| 15.10 | 34,962.5 | תעשייה |
| 100 | 231,603.95 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | תעשיה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מבני תעשייה ומלאכה, מחסנים ומשרדים לשימוש התעשייה, חניה. לא תותר הקמת מפעלים אשר יגרמו למפגעים סביבתיים. תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית עד 5 מגה-וואט. יותר שימוש ו/או אחסנת חומרים מסוכנים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי התהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם. איכות השפכים היוצאים ממפעל "קלסריקה" יותאמו לאיכות הנדרשת עפ"י חוק עזר עירוני ממפעל דומה. לא יותר לאחסן בתחום המגרש כמות דלק (או שווה ערך לדלק, למעט גז) העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים באופן שימנעו כניסת אנשים לא מורשים לתחום המתקן. השימושים יעמדו במדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגני"ס למתקנים נייחים.</p> |
| ב | <p>חשמל</p> <p>המתקנים לייצור אנרגיה סולרית (עד 5 מגה-וואט) יחוברו למערכת הארצית למתח גבוה הסמוכה לאתר. העברת האנרגיה הסולרית למערכת ארצית תהיה בתיאום עם חברת החשמל ורשות החשמל. הכל בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> |
| ג | <p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקת השטח לתאי שטח קטנים יותר עפ"י תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית, קווי הבניין בין תאי השטח יהיו 3 מ'.</p> |
| 4.2 | מבני משק |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>גידול בעלי חיים, מרכז מזון, מחסנים לשימוש חקלאי, בתי קירור, בתי מיון, בתי אריזה, מבנים לשימושים חקלאיים, מוסך לכלי רכב חקלאיים, שבילים, מבני עזר (גנרטורים, בורות תחמיץ וכד') לרבות מתקני תשתית ואנרגיה, תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית עד 5 מגה-וואט. בתא שטח 40 תותר תוספת של מתקנים פטו וולטאים רק על גבי מבנים קיימים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>א. מיכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מי התהום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם.</p> <p>ב. איכות השפכים היוצאים ממפעל "קלסריקה" יותאמו לאיכות הנדרשת עפ"י חוק עזר עירוני</p> |

| 4.2 | מבני משק |
|-------|---|
| | <p>ממפעל דומה.</p> <p>ג. בתחום המוסך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ו/או קרקע שיתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>ד. בלולים וברפתות תישמר רמת נקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי הזבל לאתר קומפוסט מאושר.</p> <p>ה. בשטח המסומן ברדיוס 350 מ' מהמט"ש (רדיוס מפגעי ריחות) יותרו רק השימושים שבייעוד הקרקע שבתחומו, הכל בהתאם להגדרה במסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים לצורך שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.</p> |
| ב | <p>חשמל</p> <p>המתקנים לייצור אנרגיה סולרית (עד 5 מגה-וואט) יחוברו למערכת הארצית למתח גבוה הסמוכה לאתר. העברת האנרגיה הסולרית למערכת ארצית תהיה בתיאום עם חברת החשמל ורשות החשמל. הכל בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> |
| ג | <p>בניה ירוקה</p> <p>המבנים החקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> |
| ד | <p>פעילות חקלאית</p> <p>כל עוד לא נבנו במקום מבני משק, ניתן יהיה להמשיך לעבד את האדמה עיבוד חקלאי.</p> |
| 4.3 | דיור מיוחד |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>1. דיור זמני (יחידות מעבר קטנות) במבני מגורים קיימים.</p> <p>2. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים.</p> <p>3. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחילחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול, סככות צל ומצללות.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקת השטח לתאי שטח קטנים יותר עפ"י תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית, קול הבנין בין תאי השטח יהיו 3 מ'.</p> |
| ב | <p>תנאי להפעלה</p> <p>מטרת יחידות דיור מיוחדות הנה לתת פתרונות דיור זמניים לתושבים, לרבות משפחות, בנים והורים מבוגרים, לתקופות זמן מוגבלות, על מנת לאפשר שמירה על רצף רב-דורי המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לצביונה.</p> <p>יחידות מגורים אלה אינן ניתנות לפיצול, למכירה, להשכרה (למעט השכרה שתנוהל ע"י הקיבוץ למטרה שהוגדרה בס' 1 לעיל) או לשיוך לכול גורם שהוא, אלא לאגודה השיתופית בלבד והיא זו שתנהל את השימוש בהן.</p> |

| מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | 4.4 |
|---|-------|
| | 4.4.1 |
| <p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעון, משרדים, מרפאה, ספרייה, מרכולית וחנויות לשירות מקומי, חדר אוכל ומטבח שיתופיים, מכבסה, מועדון ואולם מופעים. בנוסף, תותר הקמת דרכים פנימיות.</p> <p>תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית עד 5 מגה-וואט.</p> <p>בתוך גבול מגבלות בניה ממתקן שאיבה/ביוב (סימון רדיוס 500 מ') יאסרו שימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור. מבנים הקיימים בהיתר יישארו.</p> | |
| | 4.4.2 |
| <p>הוראות</p> <p>חשמל</p> <p>המתקנים לייצור אנרגיה סולרית (עד 5 מגה-וואט) יחוברו למערכת הארצית למתח גבוה הסמוכה לאתר. העברת האנרגיה הסולרית למערכת ארצית תהיה בתיאום עם חברת החשמל ורשות החשמל. הכל בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> | א |
| <p>שימור</p> <p>בתא שטח זה קיימים מבנים ומכלול נופי לשימור, לפיכך יחולו הוראות ומגבלות הקבועות בסעיף 6.5 - מבנים לשימור מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי.</p> | ב |
| <p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקת השטח לתאי שטח קטנים יותר עפ"י תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית, קווי הבניין בין תאי השטח יהיו 3 מ'.</p> | ג |
| <p>תנאי להפעלה</p> <p>השטח המוקצה לטובת הקמת משרדים ישמש את צרכי תושבי הקיבוץ בלבד.</p> | ד |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------|-----------------|---------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כוללי |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | | 2 | 9 (2) | 30 | 31 | 1650 (1) | | | 1650 | 6925 | 20 | מגורים | דיור מיוחד |
| (3) | (3) | (3) | (3) | | | (5) | | 50 | 50% | | | 45% | 141141 | 9 | מבני משק | מבני משק |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 2 | 9 | | 32 (8) | 33% | 1 (7) | | 29% | 48575 | 5 | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים |
| 3 | 3 | 3 | 3 | | 2 | 9 | | | 1200 (9) | | | 1000 | 48575 | 5 | משרדים | מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | 9 | | 65 | 67% | 2% | | 58% | 34963 | 7 | תעשייה | תעשייה |

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה תהייה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- בייעוד מבני משק בתא שטח 9 ישנם מבנים המופיעים, בתחום גבול התכנית להריסה. יתרת המבנה מסומן להריסה בהתאם לקבוע בתכנית מס' 651-0638924.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחה של יחידת דיור קטנה (שטח עיקרי ושרות גם יחד) לא יעלה על 55 מ"ר. במסגרת שטח זה תותר הקמת מרחבים מוגנים/שטחי מקלוט עפ"י הנחיות והוראות פיקוד העורף התקפות לעת הוצאת היתר.
- (2) גובה מחסן וחניה לא יעלה על 2.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות ישמשו לממ"מ, חדרי מכונות, מחסנים וסככות צל. לא יותר ניוד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

- (5) גובה המבנים החקלאיים יקבע בהתאם לקריטריונים ולהנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות ישמשו לממ"מ, חדרי מכוונות, מחסנים, חניות מקורות וסככות צל.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות ישמשו לממ"מ, חדרי מכוונות ומחסנים.
- (8) שטחי התכסית המותרים מתייחסים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים גם יחד.
- (9) השטח המוקצה לטובת הקמת משרדים ישמש את צרכי תושבי הקיבוץ בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים להלן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז כדין, או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

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

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.

ד. כל בקשה להיתר בניה למבנה חדש מותנית בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת, תקבע ותציג בין השאר: מיקומי מבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כמו: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות תשתית, ניקוז ונגר עילי מפלסי קרקע, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, והכל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ו. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה באישור הרופא הוטרינרי הממשלתי ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ז. היתרי בניה למבנים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ח. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.

ט. תנאי להיתר בניה למגורים בייעוד "דיר מיוחד" הפחתת מפגעי הריח וריכוזי המימן הגופרתי מהמט"ש תוך עמידה בערכים הנדרשים בתחום ההשפעה המסומן בתשריט, כך שלא תהייה חריגה מערכי הסף המותרים בנוהל הגדרת ריח של המשרד להגנת הסביבה.

י. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח בו מסומנים מבנים להריסה בתשריט התכנית יהיה הריסתם של המבנים בפועל.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

פינוי פסולת ואצירת אשפה:

1. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה יצורף אומדן היקפי החפירה או המילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודפים/חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.

2. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה.

3. היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק לפסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

4. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.

5. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה

| | |
|------------------------------------|------------|
| תנאים בהליך הרישוי | 6.2 |
| בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה. | |

| | |
|--|------------|
| תנאים בהליך הרישוי | 6.3 |
| שימור : | |
| <p>1. היתרי בניה במתחם לשימור, כמסומן בתשריט התכנית, יינתנו לאחר השלמת תיאום הבקשה עם ממונה השימור ברשות המקומית על בסיס ממצאי תיק תיעוד למתחם, בכפוף לקבלת חוות דעת מומחה לשימור.</p> <p>2. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה למבנה לשימור יהיה אישור ממונה השימור ברשות המקומית לתיק תיעוד למבנה לשימור ותיאום הבקשה עם ממונה השימור ברשות המקומית על בסיס הוראות השימור בפרק זה.</p> <p>3. תנאי למתן תעודת השלמה להיתר שניתן לבניין לשימור הינו שיקום ושימור האתר בהתאם להוראות ההיתר לשביעות רצון ממונה השימור ברשות המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לעבודות במבנים לשימור, מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי ובצמוד להם יהיה :</p> <p>1. הכנת תיק תיעוד מפורט עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.</p> <p>2. למבנים/אתרים לשימור עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.8 שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/ הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בי היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו. המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים חזיתות וכל מידע אחר.</p> <p>4. למכלול נופי לשימור : עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1:250 או 1:500, התכנית תיערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.6 להלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי ענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> | |

| | |
|---|------------|
| סביבה ונוף | 6.4 |
| עצים לשימור : | |
| <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. אין לבצע עבודות חפירה/מילוי במרחק הקטן מ-3 מ' מקצה גזע עץ המוגדר לשימור ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית, אין לבצע עבודות גיזום נוף/שורשים ללא תיאום עם האגרונום המלווה את התכנית.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמררתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו, במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ</p> | |

| 6.4 | סביבה ונוף |
|---|------------|
| <p>מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>עצים להעתקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת העתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה, תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. <p>עצים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורף לבקשה להיתר כרטיס מידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה באותו ערך כפיצוי נופי בערך שיקבע פקיד היערות. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת תרשים בו יסומן נ.צ. מיקום העץ החדש. עבודות של כריתת צמחיה פולשנית יבוצעו בהתאם עם האגרונום המלווה את התכנית. | |
| 6.5 | שימור |
| <p>א. מספר/שם המבנה /האתר ודרגת השימור:</p> <p>04- צריף מועדון ראשון-דרגת שימור א' 06 האסם- דרגת שימור ב. 07 חדר האוכל-דרגת שימור ב'. 08 מועדון- דרגת שימור ב', המבנה מהווה חלק ממתחם לשימור. 09 בית הכנסת- דרגת שימור ב', המבנה מהווה חלק ממתחם לשימור.</p> <p>ב. מבנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה לשימור יכלול את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות), במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס המבנה או את מרכיביו, יש לשמור על שלמות ויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והוקנטקסט. אין להעתיק מבנים לשימור. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו, לדוגמא אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה של המבנים לשימור. מבנים בדרגת שימור א' אין להתיר בהם תוספות בניה כלשהן, יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע בצורניות המבנה והצמחיה האופיינית סביבו. במבנים בדרגת שימור ב' תותר הרחבת המבנה באופן שלא יפגע במבנה לשימור. <p>ג. מתחמים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט ייחודי, צירי תנועה ומפתחי נוף. על המבנים לשימור, הנמצאים במתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לעניין מבנים לשימור. | |



| שימור | 6.5 |
|-------|---|
| | <p>3. במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.</p> <p>4. יש לשמור על המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.</p> <p>5. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>6. את מרכיבי המתחם יש לשמר במקומם, אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד.</p> <p>7. אין לערוך במתחם שינויים מהותיים.</p> <p>8. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במתחם לשימור.</p> <p>9. אופי היקף הבניה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.</p> <p>10. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם לשימור, מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p> <p>11. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם.</p> <p>12. ייאסרו שינויים בטופוגרפיה של השטח, שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.</p> <p>13. בניה חדשה במתחמים תאושר בתנאי שתשמור על החלל, המימדים והפרופורציות של המתחם.</p> |



| חניה | 6.6 |
|------|--|
| | <p>החניה תהייה בתחום התכנית ועפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> |



| איכות הסביבה | 6.7 |
|--------------|--|
| | <p>1. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן 1990 ועמידה בתקני רעש של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בלולים וברפתות תשמר רמת נקיון ותחזוקה נאותה, הכוללת פינוי זבל לאתר קומפוסט מאושר.</p> |

| פסולת בניין | 6.8 |
|-------------|---|
| | <p>א. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להתקנת מתקני האיסוף הפרדה ומחזור שלפסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. פסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. במרכז לפינוי פסולת גושית תובטח הפרדה בין אצירת הפסולת הגושית לגזם.</p> <p>ד. פסולת הבנין שמקורה מהרחבת הקיבוץ תמוחזר ככל הניתן לשימוש מקומי טרם פינויה לאתר מוסדר כדין.</p> <p>ה. פסולת מעורבת תועבר לאתר מוסדר כדין.</p> |

| בניה ירוקה | 6.9 |
|------------|---|
| | <p>יעשה שימוש בצמחיה תואמת אקלים וחוסכת מים, וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> |

| חשמל | 6.10 |
|------|---|
| | <p>א. תנאי למתן להיתר בניה יהיה בתיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.</p> |

ב. תחנות השנאה :

ב.1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב.2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרשאו לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף ה.1 להוראה זו.

ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) מונה הדפסה 37 תכנון זמין

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל :

ה.1. לא ינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.

קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

ה.2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה :

1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.
2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.

3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.

4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.

5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

6. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.

ה.3. על אף האמור בסעיפים ה.1, ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

ה.4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים



| | |
|--|--|
| <p>6.10 חשמל</p> | <p>הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> |
| <p>6.11 עתיקות</p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| <p>6.12 חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לאישור הועדה המקומית.</p> |
| <p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> |
| <p>6.14</p> | <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |
| <p>6.15 תשתיות</p> | <p>1. כללי :</p> <p>א. כל קווי התשתיות החדשים בכל האזורים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, ניקוז, דרך, תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תותר הקמת ארונות סעף בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p> <p>ד. במרחק של 5 מ' מקו מקורות וקו שפדן תיאסר כל בניה למעט פיתוח השטח.</p> <p>2. מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים האזורית, החיבור לרשת יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. אספקת מים תבוצע תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.</p> |

| 6.15 | תשתיות |
|------|---|
| | <p>3. ניקוז, שימור וניצול מי נגר עלי והשהייתם והחדרתם לתת הקרקע :</p> <p>א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת מגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>הנאמר לעיל לא יעשה בייעודי הקרקע הבאים: תעשיה, מבני משק ומתקנים הנדסיים, מחשב לפוטנציאל זיהום תת הקרקע.</p> <p>ד. הנגר הנוצר ממגרשי המגורים יופנה לתעלות כביש ולשצפ"ים סמוכים.</p> <p>ה. בשטחים ציבוריים יינקטו האמצעים להשהיית נגר.</p> <p>ו. עודפי נגר מתעלות הכביש והשצ"פים יפוננו למערכת הניקוז האזורית ואדיות ונחלים בסביבת הניקוז.</p> <p>ז. מערכת הניקוז תהייה עילית ככל שניתן.</p> <p>ח. בכל מקום בו קיימת סחיפת קרקע יותקן מתקן ניקוז או כל אמצעי אחר למניעת הסחיפה.</p> <p>ט. הנגר העילי בשטחים בהם נעשה שימוש בעל פוטנציאל לזיהום כגון: מבני משק ומתקנים הנדסיים, ינוקז לבריכת איסוף לצורך קדם טיפול, כך שיעמוד בכללי שפכי מפעלים.</p> <p>4. ביוב :</p> <p>א. בהתאם לתכנית ביוב, באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית מט"ש עין השלשה.</p> <p>ג. שפכים שמקורם בשימושים חקלאיים בעלי פוטנציאל זיהום יופנו לטיפול קדם לפני סילוק למערכת הטיפול בשפכים, כך שיעמדו בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>ד. איכות השפכים היוצאים ממפעל "קלסריה" יותאמו לאיכות הנדרשת על פי חוק עזר עירוני לדוגמא.</p> |



| 6.16 | מבנים קיימים |
|------|--|
| | <p>מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ולא יהוו חריגה מתכנית זו. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הגשת בקשה להיתר בניה ראשון תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.