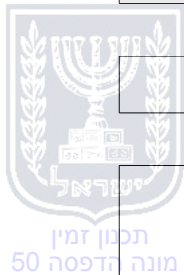


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0663088

קיבוץ רעים - תכנית כללית להרחבה והסדרה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2024

לאשר את התוכנית

24/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000950531/310>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ רעים שוכן בנגב המערבי בתחום מועצה אזורית אשכול. לקיבוץ תכנית מתאר- מפורטת מאושרת מסי' 2/126/03/7 משנת 2006 אשר אינה נותנת מענה לצרכי הקיבוץ כיום.

מטרת תכנית זו להחליף את התכנית המאושרת לשוב וליצור מסגרת תכנונית להסדרה והרחבת הקיבוץ וזאת על מנת לאפשר את גידולו הדמוגרפי והכלכלי של הישוב ופיתוח מערכת שירותים מתאימה לעשורים הבאים. בקיבוץ קיימות 232 יח"ד.

תכנית זו מציעה תוספת של 148 יח"ד, סה"כ 380 יח"ד.

בנוסף, מציעה התכנית 90 יח"ד קטנות במבנים קיימים, בשטח עד 55 מ"ר שאינן נספרות במנין יח"ד המותרות לקיבוץ לפי תמ"א 35.

וכן מסדירה התכנית מגורים זמניים לעובדים זרים.

התכנית מסדירה ומוסיפה ייעודי קרקע כגון: מגורים, דיור מיוחד, תעשייה, אירוח כפרי, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, מבני משק, קרקע חקלאית, דרכים, שבילים וחניות, שטחים פתוחים וכן מבנים ומכלולי נוף לשימור.

התכנית שמה דגש על עקרונות הפרדת התנועה המוטורית מאזור הולכי הרגל ורכב תפעולי באזורי המגורים ומבני ציבור את רציפות השבילים הראשיים וצירי הדרכים.

הרחבת המגורים המוצעת הינה דרומית למבני המשק הקיימים. כמו כן התכנית קובעת שטח לאירוח כפרי בסמוך לכניסה הדרומית לקיבוץ, אשר מאפשר הקמת 40 יחידות אירוח ושירותים נלווים אליהם. כמו כן התכנית מרחיבה את אזור התעשייה, לאחר שהשטח הקיים מוצא עם הרחבת מפעלי התעשייה.

במסגרת התכנית נערך סקר שימור עבור מבנים ואתרים היסטוריים של הישוב וכן סקר לשימור עצים בוגרים. כמו כן נערך אומדן עבודות עפר הכרוכות בהקמת השכונה בת 149 יחידות דיור בדרום מערב התכנית וכן כמויות עפר הכרוכות בסלילת הכבישים. מתוך האומדן עולה כי יהיה צורך בחפירה של 13,200 קוב אדמה ומילוי של 117.00 קוב.

עפ"י הוראות תמ"א 1/35 צורפו לתכנית המסמכים הבאים: נספח פרוגרמה, נספח תנועה, נספח נוף, נספח תברואה, נספח חשמל, נספח ניהול מי נגר, נספח שימור מבנים ואתרים, נספח שימור עצים בוגרים וסקר סיכונים סיסמיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ רעים - תכנית כללית להרחבה והסדרה
מספר התכנית	651-0663088	
שטח התכנית	763.691 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	לי"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 נגב מערבי
 קואורדינאטה X
 148776
 קואורדינאטה Y
 588302

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ רעים שוכן על גדות נחל בשור, בסמוך לתל רעים ומדרום לדרך 232.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: רעים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ רעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100315	מוסדר	חלק	11, 15-18, 20, 33	5, 9-10, 13, 19, 21, 23, 25, 28-29, 31, 34
100338/1	מוסדר	חלק		1

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 50



תכנון זמין
 מונה הדפסה 50



תכנון זמין
 מונה הדפסה 50

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תממ/4/14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4. הוראות תכנית תממ/4 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>תממ/4/14/55</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	7548	7812		20/07/2017
<u>משד/20</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/20 ממשיכות לחול.	5228			01/10/2003
<u>7/03/126/2</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/126/2 ממשיכות לחול.	5480	1226		12/01/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יורם בר-סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יורם בר-סיני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יורם בר-סיני		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות לשכונות המגורים	16: 37 03/09/2023	יורם בר-סיני	10/07/2023	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	נספח תאי שטח	14: 19 31/10/2023	יורם בר-סיני	05/07/2023	1	1: 1	רקע	אדריכלות
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור ולמגורים	16: 59 03/09/2023	יורם בר-סיני	04/07/2023	10	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	16: 31 03/09/2023	אבנר שיאון	12/12/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נפח נוף ופתוח	16: 26 03/09/2023	נאוה רגב	30/07/2023	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב 1	16: 15 03/09/2023	וואדים פסחוב	24/07/2023	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית למערכות המים והביוב	16: 01 30/12/2021	וואדים פסחוב	30/12/2021	7	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב 2	16: 16 03/09/2023	וואדים פסחוב	24/07/2023	1	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה 1, מערכת דרכים	16: 08 05/09/2023	ניר שלף	16/07/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה 2, חתכים לאורך	16: 10 05/09/2023	ניר שלף	16/07/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה 3, חתכים לאורך	16: 11 05/09/2023	ניר שלף	16/07/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	ניהול מי נגר וניקוז - חוברת	16: 02 03/09/2023	מיכאל דינקין	07/08/2023	25	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	ניהול מי נגר וניקוז - תשריט	16: 04 03/09/2023	מיכאל דינקין	07/08/2023	1	1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	ניהול מי נגר גיליון 2	16: 06 03/09/2023	מיכאל דינקין	07/08/2023	1	1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח חשמל	16: 09 03/09/2023	מוטי פוגל	24/07/2023		1: 2500	רקע	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר גיאולוגיה, גיאוהידרולוגיה וסיכונים סיסמיים	15: 53 03/09/2023	אליסייה קייגן	25/07/2023	53	1: 1	רקע	סקר גיאולוגי
לא	הנחיות שימור למבנים ייחודיים בישוב ולמתחמי נוף	14: 47 31/10/2023	ליבנה שואף רוני	31/10/2023	87	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט 1 שימור עצים בוגרים	16: 53 03/09/2023	עמית רידר	19/07/2023	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט 2 שמירה על עצים בוגרים	16: 53 03/09/2023	עמית רידר	19/07/2023	2	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט 3 שמירה על עצים בוגרים	16: 54 03/09/2023	עמית רידר	19/07/2023	3	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	12: 44 14/08/2022	עמית רידר	04/08/2022	135	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חפירה ומילוי לשכונת בשור	14: 34 02/11/2023	ניר שלף	01/11/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	קיבוץ רעים (1)		אגודה שיתופית קיבוץ רעים	רעים			08-9940204	08-9940631	merakez@k reim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ רעים ד.נ.גב.

1.8.2 יזם

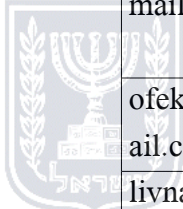
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יורם בר-סיני	28766	א.ב. מתכננים	בארי	בארי	1	08-6891232		yoram@abt.c o.il
הידרולוג	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7	08-6705858		michael@me yar2013.com
חשמל	יועץ	מוטי פוגל	017981	אפ אם הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209475		Office@fm- eng.co.il
מהנדס מים	יועץ	וואדים פסחוב	81334	פיסחוב ואדים- מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106		office- iv@012.net.il
גיאולוגית	גיאולוג	אליסה קייגן		גיאו-פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6443981		Elisa@geo- prospect.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	נאוה רגב	32692	נאוה רגב אדריכלות ועיצוב סביבה	תל אביב- יפו	הראל	8 ב	03-5757379		regevdes@g mail.com
אילנאי	יועץ	עמית רידר	201105947		יתד	(1)	18			ofek.rto@gm ail.com
יועץ שימור	יועץ	ליבנה שואף רונן	101628	שואף רונן אדריכלים בע"מ	נצר סרני	(2)		08-9150560		livna@srarc.c o.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון משרד למדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818		Medidot.sion @gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי - מתום	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363505		Nir- s@amymeto m-ta.co.il

(1) כתובת: הארזים 18 יתד.

(2) כתובת: קיבוץ נצר סרני ת.ד. 237.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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 על ענפיו השונים והרחבת המגורים לכדי 337 יח"ד 74 יח"ד קטנות ומתחם מגורים לעובדים זמניים. כל זאת על ידי שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה תוך שימור המאפיינים הפיזיים והאדריכליים של קיבוץ רעים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 50

1. שינוי ייעוד קרקע מ: אזור מגורים, שטח לבנייני צבור, אזור לבנייני משק, אזור תעשייה, אזור מלאכה, שטח חקלאי, שטח ספורט, שטח פרטי פתוח, דרכים וחניה ואזור למתקנים הנדסיים, מרכז אזרחי ודרכים ל: מגורים א', דיור מיוחד, תעשייה, מבנים ומוסדות צבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, מבני משק, דרכים, שבילים וחניות, ספורט ונופש, תיירות, שטח פרטי פתוח ושטחים פתוחים.
2. קביעת שלבי ביצוע והתניות לביצועם.
3. קביעת הוראות בדבר התכליות והשימושים בכל ייעודי הקרקע.
4. קביעת הוראות לבינוי, פיתוח ועיצוב.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות לשימור מבנים, טבע ונוף והנחיות נופיות לבינוי ופיתוח.
7. קביעת מתחמים ומבנים לשימור וקביעת הנחיות לשימור.
8. הגדרה של יחידות דיור קטנות (יחידות מעבר).
11. קביעת תא שטח לדיור מיוחד עבור מגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	301 - 324, 354, 355, 401 - 521, 550
דיור מיוחד	352, 353, 360
מתקנים הנדסיים	671, 672
מבני משק	621, 622
מבנים ומוסדות ציבור	641, 643 - 645
אירוח כפרי	665
שטחים פתוחים	790
קרקע חקלאית	791 - 794
שטח פרטי פתוח	701 - 725, 728 - 730, 732 - 780
ספורט ונופש	661, 662
דרך מאושרת	871 - 879, 881
דרך מוצעת	802 - 847
שביל	901 - 930, 939
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	651 - 653
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	643, 644
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	651, 653
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	871, 872
בלוק עץ/עצים לכריתה	אירוח כפרי	665
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	871 - 874, 877
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	812, 814, 827, 829 - 831, 838, 840
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	644
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	429, 438, 439, 444 - 447, 452 -
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	456, 460 - 464, 469, 471 - 473
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	651
בלוק עץ/עצים לכריתה	ספורט ונופש	661, 662
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	924, 925, 928, 939
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	706, 748, 760
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	790
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	601
בלוק תחנת השנאה	שטח פרטי פתוח	748
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	360
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	871 - 873, 878, 881

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	818 - 816 ,809
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	621
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	643 ,641
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	413 - 411 ,401 ,355 ,354 ,304 ,301 ,440 ,439 ,433 ,431 ,430 ,423 ,422 ,463 - 460 ,457 - 451 ,448 - 446
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	653 - 651
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	661
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	794 - 791
דרך / מסילה לביטול	שביל	925 ,923 ,920 - 914 ,911 ,904 ,901 - 928
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	733 ,729 ,728 ,706 ,705 ,703 ,701 ,759 - 755 ,753 ,751 - 741 ,734
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	790
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	601
הנחיות מיוחדות	דיר מיוחד	360
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	873 ,871
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	813 ,812
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	643
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	748
חניה	דרך מאושרת	881 ,876 ,874 - 871
חניה	דרך מוצעת	847 - 840 ,838 - 821 ,813 ,812 ,809
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	641
חניה	מגורים א'	550 ,401
חניה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	652
חניה	קרקע חקלאית	793 ,792
חניה	שביל	925 ,913 ,911 ,909 ,907 ,906 ,904 - 926
חניה	שטח פרטי פתוח	757 ,756 ,753 ,751
להריסה	דרך מוצעת	825 ,809
להריסה	מבני משק	621
להריסה	מגורים א'	413 ,410 - 401 ,323 ,317 ,315 ,303 - 436 - 433 ,427 - 424 ,421 -
להריסה	שביל	928 - 926 ,916 ,904
להריסה	שטח פרטי פתוח	755 - 753 ,743
שימור נופי	דרך מאושרת	872
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	729

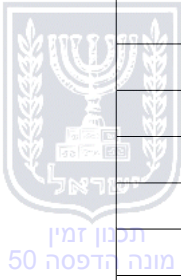
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.34	177,370	אזור לבניני משק
22.93	167,091	אזור מגורים
1.71	12,439	אזור מלאכה
8.74	63,642	אזור תעשיה
12.73	92,724	דרך
0.56	4,044	חניה
1.09	7,926	מרכז אזרחי
11.92	86,824	שטח חקלאי
5.64	41,105	שטח לבניני ציבור
6.97	50,745	שטח ספורט
3.39	24,688	שטח פרטי פתוח
100	728,598	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.12	8,540.11	אירוח כפרי
1.25	9,511.49	דיוור מיוחד
10.92	83,409.48	דרך מאושרת
6.94	53,027.53	דרך מוצעת
15.85	121,073.55	מבני משק
3.72	28,428.94	מבנים ומוסדות ציבור
22.74	173,643.96	מגורים א'
1.71	13,038.41	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.03	235.96	מתקנים הנדסיים
5.66	43,220.2	ספורט ונופש
2.56	19,516.38	קרקע חקלאית
5.20	39,749.58	שביל
7.88	60,205.23	שטח פרטי פתוח
0.39	2,990.04	שטחים פתוחים
14.02	107,104.3	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
100	763,695.16	סה"כ







4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, בכללם שטחים למטרות שירות.</p> <p>ב. סככות צל, מתקני תאורה, קירות תמך ומעקות בטיחות, ספסלים, עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, אמצעים להשהיית מי נגר ולחילחולם, גז, חשמל, תקשורת לסוגיה וכד'.</p> <p>ג. שימושי תעסוקה של הדיירים כגון משרד, קליניקה, סטודיו לאומנות וכו'.</p> <p>ד. לא תותר הקמת בריכות שחיה בתחומי תאי השטח המיועדים למגורים.</p> <p>ה. בתאי שטח 354-355 יותרו אך ורק יחידות דיור קטנות עד 55 מ"ר המיועדות לאוכלוסייה צעירה ומצטרפים חדשים ליישוב וכן למגורים לעובדים זמניים בחקלאות. המגורים יהיו לתקופת זמן מוגבלת וינהלו על ידי האגודה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא בגבולות תאי השטח למעט גדר חיה, קירות תמך במידת הצורך ההנדסי, מסלעות ומעקות בטיחות.</p> <p>ב. מחסנים</p> <p>1. יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור, המחסן ימוקם בצמוד למבנה העיקרי או בצמוד לקו מגרש צדי או אחורי, אולם לא תותר הקמת מחסן בצמוד למדרכות או למעברים ציבוריים ויאסרו פתחים לכיוון מגרשים צמודים.</p> <p>2. גובה המחסן לא יעלה על 2.40 מ' נטו'.</p> <p>3. חומרי הגמר של המחסן יהיו מחומרים קלים או בחומרי הגמר של בית המגורים.</p> <p>ג. חנייה לרכב תותר בתחומי הדרכים או בריכוזים שכונתיים כמסומן בתשריט ועל פי תקן החנייה התקף.</p> <p>ד. תישמר זכותה של הרשות המוניציפלית לטפל ולתחזק תשתיות ציבוריות קיימות כגון מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחום תאי השטח.</p> <p>ה. תותר הקמת גגות שטוחים או משופעים במשולב עם גגות שטוחים. יש להקצות גג שטוח בכל יחיד עבור מערכות הנדסיות ביתיות כגון דודי שמש, מזגנים וכיו"ב. מתקנים הנדסיים ומתקני עזר (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה, דודי מים, כבלי חשמל, צנרת מכל סוג שהוא, מכלי גז וכיו"ב) יותקנו בצורה מוסתרת ממעברים ציבוריים. בבתים הקיימים ניתן להעביר צנרת בתעלות מתכת חיצוניות בגוון הבית.</p> <p>ו. הקמת מבני מגורים בסמוך לשטחים חקלאיים תחייב הגבלת שטחי הריסוס למרחק מזערי של 50 מ' מבית המגורים הקרוב ביותר.</p> <p>ז. יותרו שימושי לתעסוקה כחלק מיחידת המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים.</p> <p>2. זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה יהיה חלק מזכויות הבנייה העיקריים.</p> <p>3. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p> <p>ח. במגרשים 400-507, והיה ודיירי שני מגרשים צמודים יבקשו לבנות בתים נפרדים ולא דו משפחתיים, קווי הבניין ביניהם יהיו 3 מ' בכל צד של גבולות תאי שטח.</p> <p>ט. באזורי המגורים הקיימים יש לשמר את אופי הפיתוח, הגינון ועיצוב הבתים בעת תכנון הרחבת המבנים או תוספת מבנים חדשים, כל זאת בהתאם לקבוע בנספח השימור לתכנית זו.</p>



4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים קטנים עד גודל של 55 מ"ר המיועדים לאוכלוסייה צעירה ומצטרפים חדשים ליישוב וכן למגורים לעובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, דרכי שירות לרכבי חירום ורכב תפעולי.</p> <p>ג. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מחסות ביטחוניים, עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, תקשורת לסוגיה וכד' וכן מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תא שטח 360 מיועד למבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. המבנים יחוברו לתשתיות קיימות של מים, חשמל, ביוב ותקשורת. מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם, יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופתוח הכפר ומשרד התמ"ת כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ב. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. 2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. 3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. 5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. 6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. 7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה. 8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זאת.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני תרבות ובידור, שירותי דת וקהילה, חדר אוכל, צרכנייה, בריאות, סיעוד, מועדונים, מבני חינוך, מכבסה, חנויות שירות לתושבי הישוב.</p> <p>ב. אחסנה לשימושים העיקריים, משרדים לשימוש האגודה, שירותי תחזוקה, מקלטים קיימים וחדרי ביטחון. יותר שימוש דו-תכליתי במקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון וכדו' גם לצרכי ציבור ולשירותי קהילה, תרבות, אמנות, משרדים ומועדונים.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות, תחנת אוטובוס ודרכי שירות.</p> <p>ד. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, עבודות גינון ונטיעות, השהיית מי נגר וחלחולם, ומחסות ביטחוניים.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, ניקוז ותקשורת.</p> <p>ו. מתקנים לאגירת אנרגיה מתחדשת על גגות המבנים כגון קולטים סולאריים, מתקנים פוטו-וולטאים וכיו"ב.</p>



	מבנים ומוסדות ציבור	4.3
	ז. מתקנים לאצירה ארעית של פסולת המאפשרים גם הפרדה במקור.	
	הוראות	4.3.2
	<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. בעת הרחבת מבני הציבור או תוספת מבנים חדשים יש לשמור על האופי האדריכלי, הגיוון והפיתוח הקיימים.</p> <p>ב. בתא שטח 1,643,644 קיימים מבנים היסטוריים המיועדים לשימור, יש לפעול לגביהם כפי שמצוין בנספח שימור המבנים.</p> <p>ג. בעת תכנון גן ילדים נוסף, יש להקצות עבורו מגרש בגודל שלא יקטן מ 500 מ"ר.</p> <p>ד. יותר חיבור של מתקנים ליצור אנרגיית השמש לרשת החשמל בהתאם לכל דין ולפי תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p> <p>ה. אחסנת חומרים מסוכנים תעשה בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, העדכנית לאותה העת, של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. בעת חלוקה עתידית של מגרשים, קווי הבניין יהיו 5 מטר מגבולות המגרש.</p> <p>ז. נטיעות עצים:</p> <p>1. בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p>	
	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
	שימושים	4.4.1
	<p>א. מבני תרבות ובידור, שירותי דת וקהילה, חדר אוכל, צרכנייה, בריאות, סיעוד, מועדונים, מכבסה, חנויות שירות לתושבי הישוב, שטחי מסחר לקהל חיצוני ותעסוקה.</p> <p>ב. שימושים נלווים: אחסנה לשימושים העיקריים, משרדים לשימוש האגודה, שירותי תחזוקה, מקלטים קיימים וחדרי ביטחון.</p> <p>ג. יותר שימוש דו-תכליתי במקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים גם לצרכי ציבור ולשירותי קהילה.</p> <p>ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות, תחנת אוטובוס ודרכי שירות.</p> <p>ה. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, עבודות גינון ונטיעות, שהיית מי נגר וחלחולם, ומחסות ביטחוניים.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, ניקוז ותקשורת.</p> <p>ז. מתקנים לאגירת אנרגיה מתחדשת על גגות המבנים כגון קולטים סולאריים, מתקנים פוטו-וולטאים וכיו"ב.</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. בעת הרחבת מבני הציבור או תוספת מבנים חדשים יש לשמור על האופי האדריכלי, הגיוון והפיתוח הקיימים.</p> <p>ב. יותר חיבור של מתקנים ליצור אנרגיית השמש לרשת החשמל בהתאם לתמ"א הרלוונטית או לפי תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p>	

<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>ג. בעת לחלוקה עתידית של תאי שטח, קווי הבניין בין תאי השטח החדשים הגובלים יהיו 5 מטר.</p>	
<p align="center">תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. תעשייה עיבוד תוצרת חקלאית, תעשייה קלה וכל תעשייה שאינה מזהמת או מרעשה וענפלי מלאכה. לא תותר הקמת תעשיות עיבוד בטון ואבן ותעשיות בעלות פליטות של אבק מזיק.</p> <p>ב. מבנים נלווים לפעילות העיקרית כגון: משרדים, מלתחות ושירותים, חדר אוכל, קפיטריה, מטבחים, מחסנים, חנות מפעל, סככות פתוחות, מתקני התראה, מחסומים, עמדות מבני שמירה מתקנים לצורכי בטחון (מחסות מירי וחדרי בטחון) וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות להנדסיות, חדרי שנאים וגנרטור חירום.</p> <p>ד. מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, הפקה, ואגירה על גבי המבנים בלבד ובהתאם לקבוע בתמ"א 1.</p> <p>ה. דרכי שירות, מגרשי חנייה, מתקני העמסה ופריקה, רחבות סלולות או מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, דרכי שירות לרכבי חירום ורכב תפעולי ומגרשי חניה, חניות מקורות וקירות אקוסטיים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי</p>	<p align="center">א</p>
<p>א. לא יותרו שימושים אשר על פי חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או של היחידה הסביבתית הרלוונטית, מייצרים רעש בלתי סביר או מהווים מטרד סביבתי.</p> <p>ב. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק. אחסנת חומרים מסוכנים תעשה בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, העדכנית לאותה העת, של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. טיפול במטרדים שיתגלו ייעשה ע"י יוזם התכנית בטכנולוגיות שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות חומרים מזיקים לאוויר ולמטרדי אבק ורעש, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מערכות חשמל, תקשורת וצנרת באופן גלוי על חזיתות המבנים.</p> <p>ז. מתקני תשתית כגון מזגנים, דודים, ריכוזי פסולת וכיו"ב יוסתרו ממעברים ציבוריים. אין האמור נוגע לגבי מתקנים סולאריים על גגות המבנים.</p> <p>ח. יותר חיבור של מתקנים ליצירת אנרגיית השמש ומתקנים סולאריים לרשת החשמל בהתאם לתמ"א הרלוונטית.</p> <p>ט. שפכים מזוהמים ממקור תעשייתי לא יחוברו עם שפכים ממקור סניטרי אלא לאחר שעברו טיפול קדם. המתקן לטיפול קדם יוקם באישור היחידה הסביבתית הרלוונטית ומשרד הבריאות.</p> <p>י. מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו.</p> <p>יא. לא תותר בנייה חדשה בהמשך למבנים קיימים החורגים.</p> <p>יב. גז טבעי</p>	






4.5	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
	<p>1. תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה.</p> <p>2. המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחבור לרשת חח"י</p> <p>3. הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה המוסקים בגז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד MW5 לכל אחד ממרכזי האנרגיה.</p> <p>4. המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. חיבור מתקן יצור יהיה בכפוף לאמות המידה של רשות החשמל.</p> <p>יג. קווי בניין וחלוקה לתאי שטח.</p> <p>1. תותר חלוקת משנה לתאי שטח. גודל התא המזערי לאחר חלוקה יהיה 3,000 מ"ר, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. לאחר החלוקה יותר קו בניין של 5 מ' בכל היקף תא השטח.</p> <p>יד. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך למבנים קיימים החורגים מקווי הבניין.</p> <p>טו. בעת לחלוקה עתידית של תאי שטח, קווי הבניין בין תאי השטח החדשים הגובלים יהיו 5 מטר.</p> <p>יז. יותרו מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, שערים, מאזני גשר, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>יח. יותרו תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>יט. יותרו מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור, מתקנים ייעודיים לפסולת אריזות לסוגיה ופסולת גזם.</p> <p>כ. לא יותר לאחסן דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>כא. יותרו עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>



4.6	מבני משק
4.6.1	שימושים
	<p>א. מבני משק חקלאיים לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, בתי צמיחה, חממות, משתלות, מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מוסכים, מבני מלאכה, נגריות, מסגרות וכיו"ב.</p> <p>ב. מבני עזר ושירות לחקלאות לרבות סככות לרכב, ציוד ומיכון חקלאי, משרדים, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>ג. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון בתי בד, מחלבות, מכוני רדייה וכיו"ב לרבות מבני שירות, קירור, מיון ואריזה ומבני עזר המשרתים אותם.</p> <p>ד. מבני אחסנה ואחסנה פתוחה עבור הפעילות החקלאית, התעשייה הקלה והמלאכה.</p> <p>ה. שטחי חוף תפעוליים, מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, עבודות ניקוז השטח ובכללם תעלות ניקוז עיליות, אמצעים להשהיית מי נגר וחלחולם, רחבות, שבילים, חניה, דרכי שירות, גידור ושערים, גינון ונטיעות.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת לסוגיה.</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות ובכללם חדרי שנאים וגנרטור חירום.</p> <p>ח. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה לרבות אנרגיה סולארית על גבי גגות המבנים בלבד.</p>



	מבני משק	4.6
	ט. מרכיבי בטחון הכוללים מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי בטחון, לרבות גדר, דרך בטחון, מתקני התראה, מחסומים, שערים מחסות ביטחוניים ותאורה.	
	הוראות	4.6.2
  	<p style="text-align: center;">א</p> <p>בינוי</p> <p>א. המבנים החקלאיים יתוכננו עפ"י הדרישות המקצועיות של משרד החקלאות ופתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ב. מיקום מבנים לגידול בעלי חיים ומרווחים ביניהם יהיו בהתאם למרחקי ההפרדה וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. הצבת מתקנים פוטו- וולטאים תהיה על גגות המבנים בלבד.</p> <p>ד. מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקווי בניין חורגים.</p> <p>ה. בעת לחלוקה עתידית של תאי שטח, קווי הבניין בין תאי השטח החדשים הגובלים יהיו 5 מטר.</p> <p>ו. איכות סביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון, אלא באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי. אחסנת חומרים מסוכנים תעשה בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, העדכנית לאותה העת, של המשרד להגנת הסביבה. 2. לא יותר לאחסן דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. 3. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות סביבה. 4. ייאסרו שימושים העלולים להוות סיכון לסביבתם. 5. יובטחו התנאים התברואתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכו' למבני המגורים ומבנים ומוסדות ציבור סמוכים. ייאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור. 5. יוקם מערך נפרד לאיסוף פסולת לסוגיה, במתקנים ייעודיים, לטיפול ופינוי. המערך יטפל בפסולת ירוקה, יריעות פוליאאתילן, פסולת שמקורה באריזות וכדו'. 6. פתרון לטיפול במי שטיפת מבנים לבעלי חיים ואמצעים למניעת גלישת תשטיפים, באופן שוטף ובעת שטיפה וניקיון, ייקבע בשלב היתרי הבנייה בתיאום עם היחידה הסביבתית הרלוונטית מערבי ומשרד הבריאות. 7. מכלי דלק, שמנים, חומרי הדברה, חומרי דישון וכל חומר בעל פוטנציאל לפגיעה באיכות מיתום ו/או באיכות הקרקע, ימוקמו בתוך מאצרה אטומה בנפח של 110% מנפח המכל הגדול אשר יאוחסן בהם בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסן ייעודי נפרד בהתאם לנהלי האחסנה הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה. תחום ההשפעה של אחסון חומרי הדברה לא יחרוג מתחום המגרש. 8. יותר חיבור של מתקנים ליצירת אנרגיה השמש ומתקנים סולאריים לרשת החשמל בהתאם לתמ"א הרלוונטית. יותר מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור וגזם. 9. במידת הצורך יותקנו אמצעי גהות סביבתיים ואישיים על פי סעיף 4 בתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות העובדים ברעש), התשמ"ד 1984. 10. לא תותר פליטה לאוויר של גזים או חלקיקים מעבר לרמות הסף כפי שנקבעו בתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) (הוראת שעה), התשע"א 2011. 	

ספורט ונופש	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>א. מבנים ומתקני ספורט כגון אולמות ספורט, מגרשי ספורט פתוחים, בריכת שחייה (פתוחה ו/או מקורה) וחדרי כושר וכן שימושים הנלווים לכך כגון: מועדונים, מזנונים, משרדים, שירותי תחזוקה, חניות, מחסות ביטחוניים.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חדר מכונות לטיפול במי הבריכה, מגרשי חניה ודרכי שירות, מתקני תאורה, ספסלים, גדרות ושערים, סככות צל, גינות ונטיעות, אמצעים להשהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית כגון מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור וגזם.</p> <p>ד. מתקנים ליעצור אנרגיה מתחדשת על גגות המבנים כגון מתקנים פוטו-וולטאים ליצור חשמל.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>ו. תא שטח 748 מוגדר כספורט ונופש עם הוראות מיוחדות אשר ישמש למשק חינוכי לגידול בעלי חיים וצומח ויכלול: גן ירק, מטעים, כלובים וסככות לבעלי חיים, חממות לימודיות, בתי רשת, משרד מחסנים ושירותים ציבוריים וכד'.</p>	
	4.7.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. מתקנים כגון מזגנים, דודים, ריכוזי פסולת יוסתרו ממעברים ציבוריים. אין האמור נוגע לגבי מתקנים סולאריים על גגות המבנים.</p> <p>ב. שימושי המסחר הנלווה יהיו לשימוש הפעילות העיקרית במקום ושטחם הכולל לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ג. הנחיות סביבתיות לבריכת השחייה:</p> <p>1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. מערכת הניקוז של הבריכה תתוכנן באופן שיבטיח מניעת זרימה חוזרת אל רשת המים הכללית.</p> <p>3. הבריכה תעמוד בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. ניתן יהיה לעשות שימוש בבריכה הקיימת בסמוך לשטח כפר הנופש.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.8
	4.8.1
<p>שימושים</p> <p>א. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וגנרטור חירום.</p> <p>ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, עבודות גינות ונטיעות, מחסות מירי.</p> <p>ג. תחנות השנאה: תאי שטח מס. 671, 672 מיועדים לתחנת השנאה, למתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי לגנרטור ולמרכזיות חשמל.</p>	

מתקנים הנדסיים	4.8
הוראות	4.8.2
אדריכלות	א
<p>א. לא יותר לאחסן בתחום המגרש כמות דלק עבור הגנרטור (או שווה ערך לדלק, למעט גז) העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>ב. מיכלי הדלק/סולר וגנראטורים יהיו עיליים ויוצבו על גבי מאצרה המצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p> <p>ג. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים באופן שימנעו כניסת אנשים לא מורשים לתחום המתקן.</p>	
שטחים פתוחים	4.9
שימושים	4.9.1
<p>א. עבודות גינון ונטיעות, שבילים, גדרות.</p> <p>ב. שימור ושחזור צמחייה טבעית.</p> <p>ג. מדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל.</p> <p>ד. מיגון, מחסות ציבוריים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח והקמת אמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>	
הוראות	4.9.2
בינוי	א
קרקע חקלאית	4.10
שימושים	4.10.1
<p>א. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומערכות ניקוז של מי נגר.</p> <p>ב. זיקת הנאה למעבר ולמרכיבי בטחון.</p>	
הוראות	4.10.2
הנחיות מיוחדות	א
<p>1. יאסרו ריסוסים של חומרי הדברה בקרקע חקלאית, במרחק של 50 מטר משכונות מגורים.</p> <p>2. מרכיבי הביטחון יבנו לפי מפרט והנחיות פיקוד העורף למרכיבי בטחון.</p>	



<p style="text-align: center;">שטח פרטי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.11</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.11.1</p>
<p>א. עבודות גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, תחנות אוטובוס, חנייה, דרכי שירות ומעבר לרכב תפעולי וחירום, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, מתקני כושר, פינות ישיבה, מתקני הצללה, חבות מרוצפות, גדרות, מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. מתקני תאורה.</p> <p>ב. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורת בטחון, מחסומים, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. עבודות ניקוז, אמצעים להשעיית מי נגר וחילחולם.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. תא שטח 729 המוגדר כמכלול נופי לשימור, יש לפעול לגביו כמצוין בנספח שימור מבנים ומתחמים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.11.2</p>
<p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p>א. פסולת: יוצבו מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור, מתקנים ייעודיים לאריזות לסוגיהן וגזם.</p> <p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>ב. בתא שטח 748 תותר חלוקת תא השטח לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים. שטח תא השטח המזערי למתקן הנדסי יהי 500 מ"ר. המרחק בין המתקן ההנדסי למבנה המשמש לשהייה קבועה של אנשים, לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ג. נטיעות עצים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.12</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.12.1</p>
<p>א. כבישי אספלט, מדרכות, שבילים לרוכבי אופניים, חניות, מדרכות מרוצפות להולכי רגל ורוכבי אופניים ולרכב תפעולי ודרכי שירות.</p> <p>ב. שירותי דרך, כגון: מבנה שומר, תחנות אוטובוס, מתקנים לניקוז מי נגר ומאזני גשר.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה, מתקנים לאיסוף גזם, מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה,</p>	



	4.12	<p>דרך מאושרת</p> <p>מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. מתקנים לצרכי בטחון בהיקף הישוב כגון גדר ושערים, מחסות ביטחוניים, תאורת בטחון וכיו"ב.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>
	4.12.2	<p>הוראות</p> <p>תנועה</p> <p>א. רוחב ותוואי הדרך יהיה כמפורט בתשריט ובנספח התנועה.</p> <p>ב. לא תותר כל בנייה למעט הנחת תשתיות כמפורט בתמ"א 1 בתחום קווי הבניין של דרך 232 ודרך 234.</p> <p>ג. כל עבודה בכביש הכניסה לקיבוץ תעשה באישור נת"י.</p> <p>ד. תכנון מגרשי החניה (המסומנים ב"רסטר" חנייה) יכללו בין היתר תאורה, ניקוז מי נגר וצמחיה מצלה.</p> <p>ה. תיאסר כל בניה בתחומי הדרכים למעט בדרך מספר 1 ו 5 לצורך מבנה שומר, תחנת אוטובוס ומחסות ביטחוניים.</p>
	4.13	<p>דרך מוצעת</p>
	4.13.1	<p>שימושים</p> <p>א. כבישי אספלט, מדרכות, שבילים לרוכבי אופניים, חניות, רחבות מרוצפות להולכי רגל ולרכב תפעולי.</p> <p>ב. שירותי דרך, כגון: מבנה שומר, תחנות אוטובוס, מתקנים לניקוז מי נגר ומאזני גשר.</p> <p>ג. מתקנים כגון: מיכלים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור, מתקנים לאיסוף גזם, מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה</p> <p>ה. מתקנים לצרכי בטחון בהיקף הישוב כגון גדר ושערים, מחסות ביטחוניים.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>
	4.13.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. רוחב ותוואי הדרך יהיה כמפורט בתשריט ובנספח התנועה.</p> <p>ב. לא יאושרו חיבורים נוספים שאינם סטטוטוריים בכבישים 232-234.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה למעט הנחת תשתיות כמפורט בתמ"א 1 בתחום קווי הבניין של דרך 232 ודרך 234.</p> <p>ד. תכנון מגרשי החניה יכלול בין היתר תאורה, ניקוז מי נגר וצמחיה מצלה.</p>
	4.14	<p>שביל</p>
	4.14.1	<p>שימושים</p>

4.14	שביל
	<p>א. שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב תפעולי ולמעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה, אמצעים לניקוז מי נגר.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. רוחב "זכות הדרך" של השביל יהיה כמפורט בתשריט, אך רוחב המדרכה עצמה ייקבע על ידי תכנית הבינוי לכל שכונה.</p> <p>ב. לא תותר תנועת כלי רכב בתחומי השבילים למעט רכב תפעולי לצרכי שירות.</p> <p>ג. תיאסר כל בנייה בתחומי השבילים למעט מצללות, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסות ביטחוניים וכד'.</p> <p>בינוי ופיתוח</p> <p>בשבילים באזורי מגורים חדשים יחולו ההוראות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב השביל הסלול לא יעלה על 3.0 מ', והוא יהיה פנוי מכל מכשול העלול לגרום הפרעה לתנועה זו כגון פנסי תאורה, עצים וריהוט רחוב. ברצועת השביל יותרו רחבות מרוצפות או סלולות, מחוץ לתחום השביל הסלול, לצורך ספסלים, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט וריהוט רחוב. תוואי השביל יתוכנן ככל הניתן באופן המאפשר תנועה לרכב שירות ויתוכנן עם עקומות סיבוב מתאימים. הפיתוח הנופי ישמור על רציפות ויזואלית בין שטחי הגינון בשביל לבין שטחי הגינון במגרשים הצמודים. לא יותר גידור בין השביל לבין המגרשים הצמודים. יצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תומכים בתכנון ופיתוח השבילים. נטיעות עצים: בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.
4.15	אירוח כפרי
4.15.1	שימושים
	<p>א. חדרי אירוח כולל כל המבנים ומתקני השירות.</p> <p>ב. מבנים לאירוח בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. מבנים לשירות מטיילים ומבקרים, מבני הדרכה, לרבות שירותים, מזנון, מתקני ספורט, בריכת שחיה מקומית ומחסות ביטחוניים.</p> <p>ד. אוהל אירוח בסגנון בדואי וכל המתקנים המשרתים אותו.</p> <p>ה. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ו. מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה,</p>

אירוח כפרי	4.15
<p>סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב. ח. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשיהיה וחלחול מי נגר.</p>	
הוראות	4.15.2
<p>אדריכלות</p> <p>א. יעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה. ב. תכנית הבינוי תתואם עם משרד התיירות ותיבנה בהתאם להנחיות המשרד התקפות בעת מתן היתרי הבניה. ג. מבנים רטובים, כגון שירותים, מטבח, מקלחות, יבנו מבניה קשיחה בלבד.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

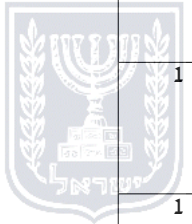
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (%) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
	2	8	2	2	50		252			(1) 36	218	300	,310 ,308 ,313 ,311 314	מגורים	אי'	
	2	8	2	4	50		252			(1) 36	218	300	,316 ,312 ,321 ,319 324 ,322	מגורים	אי'	
	2	8	2	6	50		252			(1) 36	218	300	318	מגורים	אי'	
	2	8	2	8	50		252			(1) 36	218	300	,315 ,306 323 ,320	מגורים	אי'	
	2	8	2	10	50		252			(1) 36	218	300	,304 ,303 317	מגורים	אי'	
	2	8	2	12	50		252			(1) 36	218	300	,307 ,301 315	מגורים	אי'	
	2	8	2	16	50		252			(1) 36	218	300	302	מגורים	אי'	
	2	8	2	20	50		252			(1) 36	218	300	309	מגורים	אי'	
	2	8	2	26	50		252			(1) 36	218	300	305	מגורים	אי'	
0	2	8		16	60		880				880		354	מגורים	אי'	
0	2	8		24	60		1320				1320		355	מגורים	אי'	
	2	8	2	1	50		252			(1) 36	218	300	521 - 401	מגורים	אי'	
	2	8	2.5	27	40		6858			(2) 972	5886	300	550		מגורים	אי'
0	2	8		24	60		1320				1320		352	מגורים	דיוור מיוחד	
0	2	8		26	60		1430				1430		353	מגורים	דיוור מיוחד	
0	1	5	5	20	60		550			(1) 50	(3) 500	854	360	מגורים	דיוור מיוחד	
1	2	18			47		40000				(4) 40000	84662	621	מבני משק	מבני משק	
1	2	18			41		12000		(4)		(4) 12000	28854	622	מבני משק	מבני משק	
1	3	14			40	47	4440	40	400	500	(4) 3500	2000	641	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
1	3	14			50	58	8000	70	700	500	(4) 7500	2000	643	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	1	4			23	23	40				40	176	644	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
1	3	14			40	47	4440	40	400	500	(4) 3500	3469	645	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
1	3	14			50		800	50	50	100	(4) 600	1500	651	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			32		1800	50	100	150	(4) 1500	1500	651	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50		900	50	50	100	(4) 700	1500	651	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50	50	550	50	50	50	(4) 400	1000	652	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50	50	550	50	50	50	(4) 400	1000	652	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50	50	350	50	50	50	(4) 200	1000	652	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50		1250	100	50	100	(4) 1000	1500	653	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50		750	100	50	100	(4) 500	1500	653	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14			50		550	100	50	100	(4) 300	1500	653	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 50



תכנון זמין מונה הדפסה 50

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	1	9		60		50			50	88	671	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
	1	6		39	39	50			50	148	672	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
	2	14		11	11	3700	200	500	3000	2000	661	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
	1	6		1.5		150		50	100	2000	662	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
1	2	12	8	40	34	3000		(4) 500	(5) 2500	2000	665	תיירות	אירוח כפרי	
1	3	16		58	58	62600	600	6000	56000	3000	601	תעשייה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	
		4		5		240			(6) 240		724	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
	1	4		0.5					(7) 50		729	שטח פתוח	שטח פרטי פתוח	
	1	5		5					(8) 75	500	754	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
								(9) 200				דרכים	דרך מאושרת	
								(10) 100				דרכים	דרך מוצעת	



תכנון זמין מונה הדפסה 50



תכנון זמין מונה הדפסה 50

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. קווי בניין בכל המגרשים יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי בניין בעת חלוקה עתידית של תאי שטח יקבעו בסמכות הוועדה המקומית.
- ג. מגבלת גובה לתרנים, ארובות ומתקנים יהיו לפי דרישות משרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ביעוד מגורים תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 20 מ"ר ומרחב מוגן בשטח מקסימלי של 16 מ"ר. שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.
- (2) ביעוד מגורים תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 20 מ"ר ומרחב מוגן בשטח מקסימלי של 16 מ"ר. שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.
- (3) בתא שטח זה תותר הקמת מבנים זמניים למגורי עובדים זרים בלבד.
- (4) תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה, מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות ובתנאי שיישמרו סכ"ה זכויות הבניה בתא השטח.
- (5) 40 יח' אירוח כפרי בצפיפות של 8-12 דונם, תתאפשר הגדלה של מספר (כמות) החדרים בהיקף של עד 20% ללא תוספת זכויות בניה.

תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה, מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות ובתנאי שיישמרו סכ"ה זכויות הבניה בתא השטח.

(6) זכויות הבניה הן עבור מקלט קיים וסככות צל.

(7) זכויות הבניה הן עבור מחסות ביטחוניים.

(8) תחנת ההשנאה תהיה בגודל מרבי של 70 מ"ר.

(9) זכויות הבניה הן עבור ביתן שומר בשטח של 25 מ"ר בכניסות לישוב, עבור תחנת אוטובוס ועבור מחסות ביטחוניים בשטח של 100 מ"ר.

(10) זכויות הבניה הן עבור מחסות בטחוניים לאורך הכבישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תכנית בינוי:

1. תנאי בהליך הרישוי ולתשריט איחוד וחלוקה בכל ייעודי הקרקע (פרט לדרכים, שבילים, מתקנים הנדסיים ומתחמי מגורים בהם רוב הבינוי קיים) יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו, שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח אחד או יותר כמפורט בנספח הבינוי לתכנית זו.

2. תכנית ובינוי לשכונה תהיה בקנה מידה של 1:250 לפחות. התכניות יעשו על רקע מפת מדידה עדכנית, ערוכה בידי מודד מוסמך.

3. תכנית בינוי תכלול פירוט בדבר מיקום המבנים בתאי השטח, רומים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, ציון הכניסות לתאי השטח, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מוסד התכנון הרלוונטי.

4. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חלוקה לתאי שטח תקבע לכל תא שטח קו בנין קדמי אחד. קווי בניין ניצבים לו ייחשבו כצדדיים. בתאי שטח הצמודים לדרך ייקבע קו הבניין הקדמי ע"פ "רוזטת" הדרך.

5. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה יצורף אומדן היקפי חפירה ו/או מילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודף או חוסר בעפר.

6. בשכונות מגורים חדשות, היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע שכונות המגורים יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבת המגורים המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.

7. תכנית הבינוי תציג אפשרות מימוש מלוא הזכויות ויחידות הדיור בשטח הכלול בתכנית, גם אם היתר ייצא עבור חלק מהזכויות.

8. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם או שכונה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המוסמכת.

9. תנאי בהליך הרישוי הראשון הינו אישור תכנית תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת, תנאי לתעודת גמר (אישור אכלוס) הינו ביצוען בפועל של תכניות התנועה הרלוונטיות המאושרות, אשר המשרתות את מושא הבקשה להיתר.

ב. שימור מבנים ומתחמים

1. היתרי בנייה במתחם לשימור, כמסומן בתשריט התכנית, יינתנו לאחר תיאום הבקשה עם ממונה השימור ברשות המקומית על בסיס ממצאי תיק תיעוד למתחם, בכפוף לקבלת חוות דעת מומחה לשימור.

2. תנאי בהליך הרישוי 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.

3. תנאי למתן תעודת השלמה להיתר שניתן לבניין לשימור הינו שיקום ושימור האתר בהתאם להוראות ההיתר לשביעות רצון ממונה השימור ברשות המקומית.

4. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.

ג. תוספת למבנה קיים

1. תנאי בהליך הרישוי לתוספת למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים, עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע,

תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>2. היתרי בניה 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 לגמר הבנייה.</p> <p>3. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>ד. מבנים קיימים המאושרים כדין ערב אישורה של תכנית זו, החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים.</p> <p>ה. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים, מותנה בהצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק האשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי לשימושים באזור התעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ולכל שימוש שעלול, לדעת היחידה הסביבתית הרלוונטית, להוות מקור אפשרי לרעש, יהיה אישור מומחה לנושא רעש שהפעילות במתחם נשוא ההיתר לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים-רעש בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, למבני משק או לכל שימוש בעל פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים, יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי והכנת מסמך סביבתי, ככל ויידרש, להצגת אמצעים למניעת המפגעים סביבתיים.</p> <p>3. תנאי בהליך הרישוי ו/או אכלוס לעסקים העושים שימוש ו/או מאחסנים חומ"ס (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) יהיה אישור מהנדס המועצה האזורית כי אינם מהווים סיכון סביבתי. מפעל המבקש לעשות שימוש ו/או לאחסן חומ"ס יגיש חוות דעת למשרד להגנת הסביבה לצורך הערכת סיכונים ולפי מסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח שבייעוד תעשייה תעשייה קלה ומלאכה ומבני משק יהיה קבלת חוות דעת מהיחידה הסביבתית.</p> <p>5. היתרי בניה למבני תיירות יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>ח. תנאי בהליך הרישוי לחדר שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ו. פינוי פסולת ואצירת אשפה</p> <p>1. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה יצורף אומדן היקפי החפירה או המילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודפים או חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה.</p> <p>3. היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק לפסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>4. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום יישובי ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>5. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפונו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.</p> <p>6. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>7. פסולת חקלאית- הטיפול בפסולת חקלאית יעשה בתיאום עם היח"ס "נגב מערבי" ובהתאם</p>

6.2

תנאים בהליך הרישוי

לפתרון האזורי המקודם ע"י המועצה האזורית.

י. מתקנים הנדסיים: תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן פתרון אדריכלי-נופי למתקנים. פתרון כזה יכלול דרכי גישה, מפלסים, ניקוז, פתרונות תשתית, עיצוב חזיתות, שתילה וגינון.

יא. בריכות שחייה: תנאי לקבלת היתר לבריכת שחייה יישובית, יהיה קבלת אישור ממשד הבריאות.

יב. גינון שטחים ציבוריים:

1. תנאי בהליך הרישוי לפיתוח שטחים ציבוריים יהיה הגשת תכנית לנטיעת עצים הכוללת הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לתכנון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מי נגר, למרחק נטיעה בין העצים ע"פ קוטר נוף מקסימלי וכיו"ב, בתיאום עם הרשות המקומית.
2. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל וחיבור מערכת ההשקיה לשביעות רצון הרשות המקומית.
3. תנאי בהליך הרישוי לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים יהיה הגשת תכנית למיגור צמחיה פולשנית בשלב ביצוע העבודות. התכנית תוכן ע"י אגרונום מוסמך בהתאם לרשימה המפורטת במסמך מדיניות לטיפול בצמחים פולשים בעבודות תשתית של רט"ג (2012). התכנית תהווה חלק ממסמכי הביצוע בהיתר הבנייה
4. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.



תכנון זמין
הדפסה 50



תכנון זמין
הדפסה 50

6.3

תנאים בהליך הרישוי

טו. מבנים חקלאיים

1. תנאי בהליך הרישוי למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.
2. בקשה להיתר להקמת מבנים חקלאיים תכלול פירוט הדרכים לסילוק הפסולת החקלאית תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת פסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע, הפצת ריח לסביבה הקרובה וכיו"ב.
3. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים ולמשק החי יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ויחידה סביבתית הרלוונטית לגבי הצורך בהגשת דו"ח פיזור ריחות, התקנת אמצעים לצמצום מפגעים וקבלת אישור הווטרנר הממשלתי.
4. תנאי בהליך הרישוי ביעוד "מבני משק" יהיה הגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית אשר תכלול, בין היתר, שטח ייעודי לאצירת גזם, פסולת בניין ופסולת חקלאית בהתאם לפרוגרמה ייעודית. תנאי להיתר בנייה למתקנים אלה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי בנוגע לתשתיות הנדרשות להקמה. ככל שיידרש, יוגש מסמך סביבתי למתקנים אלה.
- טז. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות

תנאים בהליך הרישוי להקמת מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות בתא שטח (360):

1. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רשות מקרקעי ישראל וכל גורם רלוונטי אחר.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
3. הצגת חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.

א. מגורים ותכנון בינוי ופיתוח לאזורי מגורים

1. תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בן יחידת דיור אחת תהיה לפחות בקנה מידה 1:100, תכנית





תכנון זמין
מונה הדפסה 50

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>ובינוי לשכונה תהיה בקנה מידה של 1:250 לפחות. התכניות יעשו על רקע מפת מדידה עדכנית, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול פירוט בדבר מיקום המבנים בתאי השטח, רומים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, ציון הכניסות לתאי השטח, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מוסד התכנון הרלוונטי.</p> <p>3. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חלוקה לתאי שטח תקבע לכל תא שטח קו בנין קדמי אחד. קווי בניין ניצבים לו ייחשבו כצדדיים. בתאי שטח הצמודים לדרך ייקבע קו הבניין הקדמי ע"פ "רוזטת" הדרך.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי לבית מגורים הצמוד לבית מגורים אחר ("קו בניין אפסי"), יהיה תיאום הגגות, החזיתות וחומרי הגמר עם הבית הצמוד, ככל שניתן לו היתר בנייה או אכלוס, או הגושה לו בקשה להיתר ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה יצורף אומדן היקפי חפירה ו/או מילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודף או חוסר בעפר.</p> <p>6. בשכונות מגורים חדשות, היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע שכונות המגורים יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבת המגורים המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.</p> <p>ז. סביבה ונוף</p> <p>1. תכניות לפיתוח נופי במרחב הציבורי ובמפגש עם השטחים הפתוחים ייערכו בתאום עם אדריכל נוף ואגרונום. ייעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי בלבד וייאסר שימוש בצמחים המוגדרים כצמחים פולשים בהתאם למסמכים המעודכנים המצויים באתר המרשתת של המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>2. נטיעות מאושרות יסופקו ממשתלות נקיות מנמלי אש.</p> <p>3. בתחילת העבודות יבוצע חישוף לשכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים (Top soil) לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תישמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>4. תכנית תאורה ביעודי קרקע ציבוריים כגון: דרך, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, הגובלים בשטחים פתוחים תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>5. תאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולגדר הישוב תותקן תוך מזעור זיהום האור. מפרט התאורה יהיה בהתאם להנחיות פקע"ר למרכיבי ביטחון</p> <p>6. יעשה שימוש בצמחיה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצומח פולשני, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יח. תא שטח מספר 550 - אזור מגורים "מתארי". תנאי למתן היתר לתא שטח זה יהיה הגשת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית. זאת, בנוסף לתנאים למתן היתר למגורים המפורטים לעיל.</p> <p>יט. תנאי בהליך הרישוי למבנה המוגדר לשימור בתכנית זו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. התיק יוכן על ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בנושאי שימור, בהתאם להנחיות המנהל לתכנון תיעוד ותיעוד מקדים 03.2008 ועדכונים.</p>	
<p style="text-align: right;">שימור</p>	6.4
<p>א. התכנית הגדירה ארבעה מבנים לשימור: 1 - חדר אוכל ומועדון בתא שטח 651. 2 - "הבודקה" בתא שטח 644. 3 - סילו בתא שטח 625. 4 - מגדל המים בתא שטח 643. כמו כן מוגדר בתכנית מכלול נופי לשימור במרכז הישוב, סביב מבני הציבור.</p>	

6.4	שימור
	<p>ב. מבנים ואתרים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה לשימור יכלול את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). 2. אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו המוגדרים לשימור. 3. יש לשמור על שלמותו הוויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט. 4. אין להתיק מבנים לשימור. 5. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות. 6. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור. מונה הדפסה 50 תכנון זמין 7. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור. 8. אין להתיר במבנים/אתרים בדרגת שימור א' תוספות בניה כלשהן. יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחייה האופיינית סביבו. <p>ג. מכלול נופי לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרכיבי המכלול לשימור כוללים את צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף. 2. על עצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לעניין עצים בוגרים לשימור, בכפוף לנספח שימור עצים בוגרים. 3. אין לערוך שינויים מהותיים במתחם, לפגוע או להרוס את המתחם לשימור, לרבות מרכיביו. יש לשמור על שלמותו הוויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי, הקונטקסט, מאפייניו וערכיו. 4. יש לשמר את מרכיבי המתחם במקומם. מלבד שדרת העצים שבכניסה לקיבוץ אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד. 5. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במכלול לשימור. 6. אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. 7. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות על גבי חזיתות המבנים בשטח המתחם. מתקנים טכניים על גבי גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח ויותקנו, ככל הניתן, במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של המתחם. 8. ייאסר שינויי בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. 9. בניה חדשה בקרבת מבנים לשימור תאושר בתנאי שתשמור על החלל, הממדים והפרופורציות של המתחם.

6.5	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי. ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים. 1. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותתרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'. 2. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו

6.5	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>לאזורים מגוונים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>4. בתאי השטח ביעוד קרקע חקלאית ומבני משק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. אזורים נמוכים ולא מנוקזים בתחום הכבישים יקבלו טיפול מיוחד למניעת הצפות.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות, תיקון 83 לחוק וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח, הגדר תשולט וגזעו יוגן והכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו, לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה הינו קבלת רישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה הינו קבלת רישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב, ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (כגון חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומאוקלמים ולהימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים, כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצללו בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה</p>

שמידה על עצים בוגרים	6.6
<p>בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>6. שטחי החניה יתוכננו כך שתהיה צמחיה מצילה על אזורי החניה.</p> <p>7. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, יוגש, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות, עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית. שינוי זה (כל עוד אינו חורג מ- 10% מהעצים המסומנים לשימור) לא ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>3. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות</p> <p>4. לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד מגורים שלא חולקו וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.</p> <p>5. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>א. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>4. תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ ליעוד קרקע עליו ניתן להקימן.</p> <p>5. כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן חל איסור נטיעת עצים</p>	



תשתיות	6.7
<p>בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי. ב. מים וביוב 1. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב. 2. המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש המקומי מצפון לישוב או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין. 3. לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p>	



בניה ירוקה	6.8
<p>א. יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי, בחומר בנייה ממוחזר, לרבות בשימוש במצעים לסלילת דרכים, מדרכות וכיוב'.</p> <p>ב. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל ושימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p> <p>ג. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקה של מצאי ערכי הטבע ובחינה של אופן הטיפול בהם: שימור, העתקה או קבלת אישור לפגיעה בהם, הכל בהתאם להוראות רט"ג.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.9
<p>א. תכנון הדרכים והסדרי תנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה. ב. החניה באזורי המגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש תהיה בתאי שטח המיועדים לחניונים ובמקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה. ג. יותר תכנון חנייה גם במפריצי חנייה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות על פי תכנית הסדרי תנועה מאושרת. ד. לא יאושרו חיבורים נוספים שאינם סטטוטוריים בכבישים 232-234. ה. לא תותר כל בנייה למעט הנחת תשתיות כמפורט בתמ"א 1 בתחום קווי הבניין של דרך 232 ודרך 234. ו. לא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לכבישים ארציים, 232 ו 234.</p>	

זיקת הנאה	6.10
<p>זיקות ההנאה המוגדרות בתכנית יעוגנו וירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965, יופקעו ע"י הוועדה 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>	



חלוקה ו/ או רישום	6.12
<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום. 2. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.12 חלוקה ו/ או רישום	
<p>3. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>4. יותרו איחוד ו/או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>5. התשריט יכלול ציון קווי בנין בכל מגרש, בהתאמה לקבוע בטבלה 5 ובהוראות התכנית.</p> <p>6. לא תותר חלוקת תא שטח בשטח הקטן מ-100 מ"ר.</p>	

6.13 בטחון ובטיחות	
<p>א. יותרו הצבתם של מרכיבי ביטחון כגון גדרות, תאורה, דרך פטרולים, שערים ומחסות נגד ירי מונה הדפסה 50</p> <p>וכל מרכיב הנדרש למתן ביטחון ע"פ דרישות פיקוד העורף.</p> <p>ב. כל מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p> <p>ג. יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונות החדשות כך שביצועם יושלם עם אכלוס השכונה.</p>	

6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
<p>1. לכל מבני ומוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה המשמש את הציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>2. תכניות מפורטות להיתר למבנה ו/או להיתר פיתוח כאמור לעיל, יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מגורים בתאי שטח 315 - 324 וכן השלמת הבניה בתא שטח 306	ללא תנאים מגבילים
2	השלמת בניה למגורים בתאי שטח 301, 302, ובתאי שטח 401 - 521	ביצוע של לפחות 80% משלב 1 וכן הרחבת קיבולת המתקן לטיפול בשפכים והכל בהתאם לנספח המים והביוב.
3	בניית מגורים בתא שטח 550	ביצוע של לפחות 80% משלב 2

7.2 מימוש התכנית

<p>שלב 1 ימומש תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>שלב 2 ימומש תוך 15 שנה מיום השלמת שלב 1</p> <p>שלב 3 ימומש תוך 5 שנה מיום השלמת שלב 2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50