

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0782987

קיבוץ דורות- אזור משק ותעשייה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001025123/310>

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ דורות שוכן בנגב הצפוני בתחום מועצה אזורית שער הנגב. בכוונת התכנית להסדיר ולהוסיף שימושי קרקע כגון: תעשייה קלה ומלאכה, מתקנים הנדסיים, מבני משק, דרכים וחניות, תחנת תדלוק, שטחים פתוחים. כמו כן, מסדירה התכנית את יער דורות אשר בתחום הישוב. בשל ביטול תכנית 148/03/7 נולד צורך דחוף להסדיר מחדש את זכויות הבניה ביעודים השונים תוך הסדרה של שימושים קיימים ותוספת זכויות בכפוף לנספח הפרוגרמתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קיבוץ דורות- אזור משק ותעשייה

שם התכנית ומספר התכנית

651-0782987

מספר התכנית

326.295 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית 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	166434
קואורדינאטה Y	601635

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור המשק והתעשייה ממקום בחלקו המזרחי של קיבוץ דורות. הישוב שוכן בנגב הצפון מערבי מדרום לכביש 334, כ 4 ק"מ ממזרח לעיר שדרות.

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

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: דורות

נפה אשקלון

### 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
2328	מוסדר	חלק	5, 7-10	6
2330	מוסדר	חלק		9, 12

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 47



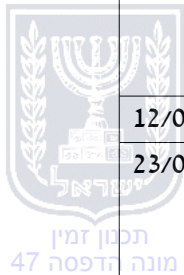
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**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		8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/18/4</u>	כפיפות	הוראות תכנית מתאר ארצית 4/18 תחולנה בתחום תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<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>תממ/4/14/43</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/43. הוראות תכנית תממ/4/14/43 תחולנה על תכנית זו.	6446	5302		16/07/2012
<u>2/148/03/7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2/148/03/7 בתחומה. תכנית 2/148/03/7 תמשיך לחול מחוץ לתחום הקו הכחול של תכנית זו.	2740	2666		27/08/1981



## 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	מצב מאושר	12: 51 03/05/2023	יורם בר-סיני	27/08/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	21: 40 23/04/2023	יורם בר-סיני	23/04/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תאי שטח	21: 40 23/04/2023	יורם בר-סיני	15/08/2022	1	1: 1	רקע	אדריכלות
לא	נספח פרוגרמתי לענפי העזר והתעשייה	14: 03 02/06/2022	יורם בר-סיני	19/05/2022		1: 1	רקע	אדריכלות
כן	פרשה טכנית	14: 16 02/06/2022	יוחי רעי	23/05/2022	3		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תברואה- תכנית כללית מים וביוב	15: 33 26/12/2022	יוחי רעי	25/12/2022	1	1: 2000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תברואה- תכנית כללית מים וביוב 2	15: 33 26/12/2022	יוחי רעי	25/12/2022	1	1: 10000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה	14: 53 13/09/2023	זאב גורן	31/08/2023		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח כניסות ויציאות מתחנת דלק	12: 32 18/04/2023	זאב גורן	01/02/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	09: 09 20/04/2023	נמרוד חלמיש	29/08/2022		1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - חוברת	10: 09 31/08/2022	נמרוד חלמיש	29/08/2022		1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי סביבתי - חוברת	15: 31 26/12/2022	עמית טל	25/12/2022	57	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח הידרולוגי סביבתי לפי תמ"א 1	12: 57 03/05/2023	עמית טל	25/12/2022	46	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח הידרולוגי סביבתי לפי תמ"א 4/18	12: 51 05/07/2023	עמית טל	30/08/2022	20	1: 1	רקע	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים בוגרים	14: 41 10/02/2022	עמית רידר	01/01/2021	55	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר שימור עצים בוגרים	09: 18 20/04/2023	עמית רידר	04/09/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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 47

**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	אורי שמר (1)		אגודה שיתופית קבוץ דורות	דורות	דורות		08-6808600		Mmeshek@ dorot.com
	פרטי	אלדר אגמי (2)		אגודה שיתופית קיבוץ דורות	דורות			08-6808600		Mmeshek@ dorot.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קיבוץ דורות

ד.ג. חוף אשקלון 7917500.

(2) כתובת: קיבוץ דורות ד.ג. חוף אשקלון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלדר אגמי		אגודה שיתופית קבוץ דורות	דורות	דורות (1)		08-6808600		Mmeshek@dorot.co m
פרטי	אורי שמר		קבוץ דורות	דורות	דורות (2)		08-6808600		Mmeshek@dorot.co m

(1) כתובת: קיבוץ דורות ד.ג. חוף אשקלון.

(2) כתובת: קיבוץ דורות

ד.ג. חוף אשקלון 7917500.

**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		08-6891232		yoram@abt.c o.il



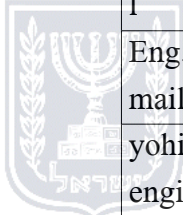
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	הלה מאור		א.ב. מתכננים	שחר	שחר		08-6891232		hila@abt.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	זאב גורן		אשדוד	שד ירושלים		18	050-2911475		Eng.goren@gmail.com
מהנדס תברואה	יועץ תשתיות	יוחי רעי		רמת גן	מוריה		22	054-4350479		yohi@water-engineers.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה	עומר	(1)	6	08-6460914		nimrod@afik-eng.com
מהנדס	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(2)	1	03-7369972		office@amphibio.co.il
מודד	מודד	אביב ספיר	470		באר שבע	(3)	21	08-6423906		sapirsr@bezeqint.net
אילנאי	אגרונום	עמית רידר	201105947	אופק	יתד	(4)	18	052-5635670		ofek.rto@gmail.com

(1) כתובת: הגורן 6 עומר.

(2) כתובת: היסמין 1 רמת אפעל.

(3) כתובת: יצחק שדה 21 באר שבע.

(4) כתובת: יתד רחוב הארזים 18.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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 אזור המשק והתעשייה בקיבוץ דורות על ענפיו השונים והסדרת היער אשר בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

1. שינוי ייעוד קרקע.
2. קביעת הוראות בדבר התכליות והשימושים בכל ייעודי הקרקע.
3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. הסדרת תחנת תדלוק לצריכה עצמית בהתאם להוראות תמ"א 4/18.
6. הקמת בריכת אגירה ותחנת סניקה.
7. קביעת מרכז לאיסוף פסולת לכל הישוב.
8. הסדרת יער לפי תמ"א 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	704 - 701
מתקנים הנדסיים	585
מבני משק	755 - 751
שטחים פתוחים	485 ,482
שטח פרטי פתוח	483 ,481
יער נטע אדם	900
דרך מאושרת	802 ,801
דרך מוצעת	854 - 851
תחנת תדלוק	760

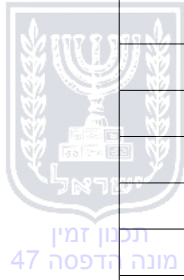
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	754 ,752
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	483
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	482
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	703 ,701
זיקת הנאה	מבני משק	755
חניה	דרך מאושרת	801
ציר נחל	יער נטע אדם	900
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	851
קו מים 4" ומעלה	תעשייה קלה ומלאכה	701
תחום השפעה	דרך מאושרת	801
תחום השפעה	דרך מוצעת	853 - 851
תחום השפעה	יער נטע אדם	900
תחום השפעה	מבני משק	753 - 751
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	585
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	483 ,481
תחום השפעה	שטחים פתוחים	485 ,482
תחום השפעה	תחנת תדלוק	760
תחום השפעה	תעשייה קלה ומלאכה	703 - 701

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני משק	184,567.24	56.56
אזור תעשייה	316	0.10
דרך מאושרת	29,282	8.97
שטח חקלאי	112,131	34.37
<b>סה"כ</b>	<b>326,296.24</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.77	22,098.43	דרך מאושרת
4.06	13,245.59	דרך מוצעת
10.11	32,977.8	יער נטע אדם
50.70	165,429.86	מבני משק
3.52	11,469.99	מתקנים הנדסיים
1.94	6,324.49	שטח פרטי פתוח
1.67	5,465.33	שטחים פתוחים
0.29	932.36	תחנת תדלוק
20.95	68,352.4	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>326,296.24</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המפורטים להלן ישרתו את תושבי קיבוץ דורות במישרין בלבד:</p> <p>א. תעשייה קלה, מפעלים כגון מפעלי מתכת וכל תעשייה שאינה מזהמת או מרעשה, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, בתי מיון לתוצרת חקלאית, אריזה וקירור.</p> <p>ב. בתי מלאכה כגון נגריה, מסגריה, מוסך, סככות (פתוחות וסגורות) לאחסנת ציוד ומחסנים.</p> <p>ג. שימושים נלווים המשרתים במישרין את השימושים העיקריים כגון: מחסנים, משרדים, מלתחות ושירותים, מטבח לצורכי המפעל, חנות מפעל ומזנון. לא תותר אחסנה, מרכזים לוגיסטיים ושטחי חניה מסחריים לשימוש עצמאי ושלא לצורכי המפעלים במקום.</p> <p>ד. תשתיות נלוות כגון חדרי שנאים, מבנים לגנרטורים, גנרטור חירום ומתקנים לצורכי ביטחון כגון מחסות ביטחוניים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ה. מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקנים לאגירת אנרגיה מקומית ברשת החלוקה.</p> <p>ו. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, דרכי שירות לרכבי חירום ורכב תפעולי. מגרשי חניה ו/או חניה מקורה יהוו שימוש נלווה לשימושים העיקריים.</p> <p>ז. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, שערים, מאזני גשר, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ח. תשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ט. מתקנים לאצירת של אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור.</p> <p>י. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>יא. השימושים המפורטים לעיל הינם לשירות תושבי הקיבוץ בלבד ולא יותר בהם שימוש ע"י גורמים חיצוניים שאין להם קשר לקיבוץ.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. לא יותרו שימושים שלדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ב. לא תותר סמיכות בין תעשייה רגישה, כגון תעשיית מזון ותרופות לתעשיות מזהמות.</p> <p>ג. מתקני תשתית כגון מזגנים, דודים, ריכוזי פסולת וכיו"ב יוסתרו ממעברים ציבוריים. תותר הצבת והקמת מתקנים פוטו וולטאים רק על גגות המבנים.</p> <p>ד. לא יותר לאחסן כמות דלק (או שווה ערך לדלק, למעט גז) העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>ה. לא יותר שימוש באמוניה.</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>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>מותר להציב מתקנים פוטו וולטאים יוקמו רק על גגות המבנים.</p>
4.2	<p><b>מבני משק</b></p>



4.2	<b>מבני משק</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני משק חקלאי כגון: מבנים לגידול בעלי חיים כגון רפת ולול, מחסנים, סככות (פתוחות וסגורות) לאחסון ציוד וכלים חקלאיים, קירור ואריזה של תוצרת חקלאית, מבנים לעיבוד ומיון תוצרת חקלאית, מכלי מים, בתי צמיחה וחממות, אחסנת מזון לבעלי חיים, אחסנה פתוחה ומשרדים המשרתים את השימושים העיקריים.</p> <p>ב. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, עבודות ניקוז השטח, רחבות, שבילים, חניה, דרכי שירות, גידור ושערים, גינות ונטיעות ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>ג. תשתיות על קרקעות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. חדרי שנאים, גנרטור חירום.</p> <p>ה. מתקנים פוטו-וולטאיים ליצור חשמל.</p> <p>ו. מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור וגזם.</p> <p>ז. בתחום זיקת ההנאה למעבר יותרו דרכים, מרכיבי ביטחון לפי האמור בסעיף 6.9, ביטחון ובטיחות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מתקנים פוטו-וולטאים יהיו על גגות המבנים בלבד.</p> <p>ב. המבנים החקלאיים יתוכננו עפ"י הדרישות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ג. המרווחים בין מבנים חקלאיים ובינם לבין כל מבנה אחר, לא יפחתו מהקבוע בטבלת מרחקי הצבה מזעריים כפי שיפורסם מעת לעת ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>ה. יוקם מערך נפרד לאיסוף במתקנים ייעודיים לטיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, יריעות פלסטיק, פסולת שמקורה מאריזות וכד'.</p> <p>ו. פתרונות קדם טיפול בשפכי המשק יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.</p> <p>ז. "מערך קדם טיפול" בשפכי הרפת יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. תאורה לאורך הגדר ההיקפית תתוכנן תוך מניעת זיהום אור ותופנה פנימה אל תחומי המגרשים.</p> <p>ט. מרכיבי הביטחון סביב האזור המשקי יבנו באופן שישמר מרחק של 25 מטר לפחות מעצים קיימים ביער.</p>
4.3	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בריכות שיקוע למי שטיפה שפירים, מתקן סניקת ביוב, מתקני שאיבה וסינון, צנרת ומגופים, מבני תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול כגון חדרי משאבות, סככות, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, קווי ומתקני תשתית לרבות חשמל ובקרה, דרכי גישה.</p> <p>ב. מתקן סניקה משני לביוב.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות, דרכי שירות לרכבי חירום ורכב תפעולי.</p> <p>ד. מתקני תאורה, מחסות ביטחוניים, עבודות גינות ונטיעות, עבודות לניקוז השטח, תשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, שנאים, חשמל ותקשורת.</p> <p>ה. מתקנים לאצירה והפרדה של פסולת וכן מתקנים למיחזור פסולת בניין לשימוש מקומי, טרם</p>

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.3</b>
שליחת הפסולת לאתר חימוני.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>א</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. בריכת השיקוע הפתוחה תטופל מדי סוף עונה לצורך הרחקת החול שהצטבר בקרקעית.</p> <p>ב. בעת ריקון הבריכה, יוזרמו המים למתקן סניקת הביוב הראשי של הישוב.</p> <p>ג. יבנו אמצעים אשר ימנעו ניקוז של מי נגר מהסביבה אל תוך הבריכה.</p> <p>ד. כל המתקנים יגודר באופן שימנע כניסת אנשים לא מורשים לתחומה.</p> <p>ה. המתקנים ייבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
<b>תחנת תדלוק</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	
<p><b>4.4.1</b></p> <p>א. 'תחנת תדלוק לצריכה עצמית' בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.</p> <p>ג. עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>ד. מתקנים פוטו-וולטאים.</p> <p>ה. תשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך מניעת חדירת מים נגר לתת הקרקע.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>א</b> <b>אדריכלות</b></p> <p>א. הדלק מיועד לכלים חקלאיים, אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור הרחב.</p> <p>ב. תחנת התדלוק תופעל בהתאם להנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. הצבת מתקנים פוטו וולטאים תעשה על גגות המבנים בלבד.</p>	
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	
<p><b>4.5.1</b></p> <p>א. עבודות גינון ונטיעות, שבילים, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות, גדרות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה ומחסות ביטחוניים.</p> <p>ב. תשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית כגון מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור, מתקנים ייעודיים לאריזות לסוגיהן וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>א</b> <b>אדריכלות</b></p> <p>א. ייעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p>	

<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>א. עבודות גינון ונטיעות, שבילים, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות, גדרות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה ומחסות ביטחוניים.</p> <p>ב. תשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית כגון מתקנים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור, מתקנים ייעודיים לאריזות לסוגיהן וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
<p>א. ייעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>א. השימושים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. דרכים, מדרכות, שבילים, ורחבות מרוצפות להלכי רגל ולאופניים, דרכי שירות.</p> <p>ג. תחנת אוטובוס, מפרצי חנייה להעלאת והורדת נוסעים, ביתן שומר, שער וחניות.</p> <p>ד. גינון ונטיעות ספסלים, מתקנים למי שתייה מצללות וריהוט רחוב.</p> <p>ה. מתקנים לצרכי בטחון וביתן שומר.</p> <p>ו. תשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ז. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>	א
<p>א. רוחב ותוואי הדרך יהיה כמפורט בתשריט.</p> <p>ב. תאורה לאורך הגדר תתוכנן תוך מניעת זיהום אור ותופנה פנימה לתחומי המגרשים.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. כבישי אספלט, שבילים, חניות, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומתקנים לצורכי בטחון</p> <p>ב. מתקנים לניקוז מי נגר ומאזני גשר.</p> <p>ג. מתקנים כגון: מכלים לאצירת אשפה המתאימים גם להפרדת פסולת במקור, מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות וגזם.</p> <p>ד. תשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>	א
<p>א. רוחב ותוואי הדרך יהיה כמפורט בתשריט.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה בתחומי הדרכים למעט עבור מחסות ביטחוניים.</p> <p>ג. התאורה לאורך הגדר תתוכנן תוך מניעת זיהום אור ותופנה פנימה לתחומי המגרשים.</p>	





<p style="text-align: center;"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>יער נטע אדם</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.9</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p style="text-align: right;"><b>4.9.1</b></p> <p>א. לפי הוראות תמ"א/1, להלן השימושים המותרים לסוג יער זה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כאזור בעל ערכי טבע המשמש לנופש וטיילות בחיק הטבע,</li> <li>2. אמצעי מניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, פסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.</li> <li>ב. פעולות לשם חשיפה לציבור למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע, כמוגדר בתמ"א/1 ובכלל אלו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שילוט, אמצעי בטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</li> <li>2. שימור, שיקום ושחזור עתיקות ומבנים היסטוריים והשמשתם לציבור המבקרים.</li> <li>3. שבילי הולכי רגל ואופניים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</li> <li>4. מתקנים לאחזקת בתי גידול</li> <li>5. שימור טרסות, בוסתנים ומתקני השקיה עתיקים.</li> <li>6. מתקנים לצרכי מחקר וניטור.</li> <li>7. מתקני מרעה מכלאה פתוחה בלבד, הכל בכפוף לתיאום עם רט"ג וקק"ל.</li> <li>8. מצפורים ומגדלי תצפית.</li> <li>9. בינוי בהיקף מצומצם (עד 50 מ"ר) למטרות מידע, הכוונה ותפעול, לרבות מבנה לניהול היער, תחנת מידע ושירותים.</li> <li>10. חניוני מטיילים ומבקרים (חניוני נופש פעיל) לרבות ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים וכדו'), ברזיות, מתקני משחק וספורט, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שירותים, דרכי גישה, שטחי חנייה, שבילים, שילוט, פסלים ופינות הנצחה.</li> <li>11. "שערים" לטבע ומוקדי נופש בחיק הטבע, לרבות מחנות נוער ארעיים, ומוקדי עניין שונים.</li> </ol> </li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: right;"><b>4.9.2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו כל השימושים והפעולות ביער טעונים תיאום עם הקרן הקיימת לישראל.</p> <p>א. דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר שימוש למעבר לרכב חקלאי בדרכי יער בתיאום עם קק"ל.</li> <li>2. דרכי יער יבוצעו מחומרים המאפשרים חלחול נגר עליל.</li> <li>3. תותר סלילה בחומרים אחרים כגון אספלט או בטון בקטעים מוגבלים בהם נדרשת סלילה זו מסיבות הנדסיות או מסיבות של ניהול נגר וסחף קרקע.</li> </ol> <p>ב. סביבה ונוף</p> <p>נטיעת עצים ושיחים, טיפוחם וכריתתם, דילול, טיפול ו/או סילוק גזם, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחיידוש היער, תיחוח ידני או מכני, בניית טראסות אבן ומתקני שימור קרקע, השהייה ואיגום של מי נגר, שמירת צמחייה קיימת, סילוק צמחייה פולשת, גידור, וממשק רעייה, הכול כמפורט בפרק הרלוונטי בסעיף 6. להלן.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תינתן עדיפות לשימור צמחייה טבעית קיימת ולנטיעת עצים וצמחייה מקומיים.</li> <li>2. באזורים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה וחשיבות רבה לרצף הפתוח לא תתאפשר פעילות קהל אינטנסיבית ובנייה של מבנים ותשתיות קבועים.</li> <li>3. בין השטחים החקלאיים לשטחים המיוערים והטבעיים ישולבו אזורי חיץ שימנעו השפעות</li> </ol>	



יער נטע אדם	4.9
<p>שליטות ופגיעה באזורים רגישים.</p> <p>4. במסגרת פעולות ממשק יערני יתבצע ביעור של מינים פולשים. באזורים בהם קיימים ריכוזים גדולים מומלץ לבצע נטיעה יערנית.</p> <p>5. הממשק היערני לא יכלול פעולות הנדסיות נרחבות הכוללות פגיעה בפני הקרקע ושינוי מבנה הקרקע והצומח.</p> <p>6. לא יתאפשר גידור בכלל השטחים למעט אזורי תפעול מצומצמים.</p> <p>תחום השפעה של הנחל</p> <p>בתחום ההשפעה של הנחל יותרו שבילים או דרכי שירות אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך כדונה הדפסה 47 תכנון זמין</p> <p>שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע.</p> <p>ג. קווי בנין</p> <p>בתחום קווי בניין של דרכים ארציות תיאסר כל בנייה וחנייה.</p> <p>ד שרותי כבאות</p> <p>התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל.</p> <p>ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת הפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.</p> <p>ה. שילוט וסימון</p> <p>תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור הקרן הקיימת לישראל. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן, עץ או בטון.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15	62	65	1	2	5	57	5000	32394	701	תעשיה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	7	50	50		1		50		1888	702	תעשיה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	62	65	1	2	5	57	5000	27985	703	תעשיה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	57	65	1	2	5	57	3000	6085	704	תעשיה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	(2)	50	50				50		4976	751	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	(2)	50	50				50		4375	752	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	(2)	50	50				50		2622	753	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	(2)	50	50				50		5407	754	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	(2)	40	40			5	35		148049	755	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	4	2	2				2		11470	585	מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	6	25	25				(3) 25		932	760	תחנת תדלוק	
					1	4	3	3				(4) 3		16562	801	דרך מאושרת	
					1	4	2	2				(5) 2		10510	851	דרך מוצעת	

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

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

הוראות טבלה 5:

השטח המרבי לשימושים הנלווים המפורטים בסעיף 4.1.1 לא יעלה על 300 מ"ר בכל מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי המסומן בתשריט.

(2) גובה המבנים החקלאיים ושטחם ייקבע בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(3) זכויות הבניה הן עבור הגגות מעל עמדות התדלוק והמאצרות..

(4) זכויות הבניה הן עבור ביתן שומר, תחנת אוטובוס, קרוי חניה ומחסות ביטחוניים..

(5) זכויות הבניה הן עבור מחסות ביטחוניים.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 47




תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין והפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. היתר האכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת התואם לכמות שהוערכה.
2. אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
3. מתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה ע"פ מדיניות והנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4. תנאי בהליך רישוי למבנים לגידול בע"ח יהיה קבלת אישור הווטרנר הממשלתי ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
5. תנאי בהליך רישוי בייעודי הקרקע תעשייה קלה ומלאכה ומבני משק יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון ומשרד הבריאות. באזורי תעשייה קלה ומלאכה, בשל חשש לזיהומי קרקע, יש לבצע סקר היסטורי על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ולשקם את הקרקע ככל שידרש. כמו כן יש לפנות מכלי דלק ישנים אשר מוטמנים בקרקע.
6. תנאי בהליך רישוי למבנים הכוללים שימושים בעלי פוטנציאל זיהום ו/או שימושים המייצרים שפכים או תשטיפים יהיה פירוט האמצעים למניעת זיהום מי התהום וטיפול בתשטיפים.
7. תנאי בהליך רישוי במגרשים בייעוד קרקע לתעשייה קלה ומלאכה הסמוכים לתחנת התדלוק, יהיה ביצוע חקירת קרקע סביב תשתיות הדלק בתחנה הישנה כולל פינוי המכלים המוטמנים (שאינם פעילים) וזאת בטרם ביצוע שדרוג התחנה. עבודות החפירה והשדרוג יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
8. כמו כן יש לפנות מכלי דלק ישנים אשר מוטמנים בקרקע.
9. בהתאמה לדרישות תמ"א 18 על שינוייה והנחיות המשרד להגנת הסביבה, תנאי למתן היתר בנייה לתחנת השאיבה לביווב יהיה תאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, או עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
10. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה התאמה לדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק ובהתאמה לדרישות תמ"א 18 על שינוייה. היתר הבניה לתחנה מותנה בהמצאת חו"ד חתומה על ידי מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה כניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים תברואתיים.
11. תנאי בהליך רישוי לתחנת דלק יהיה היוועצות עם איגוד הערים נפת אשקלון. היתרי הבניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת סקר זיהום קרקע לצורך שלילת החשש לזיהום קרקע כתוצאה מהיעדר אמצעים למניעת דליפות דלק וניקוז תשטיפים במתקנים הקיימים וכן הצגת תוצאות בדיקות אטימות לצנרת ולמכלים. הסקר יוכן בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.
12. היתרי הבניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת תכנית לביצוע סקר קרקע ושדרוג התחנה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים נפת אשקלון. תכנית שדרוג התחנה תוגש להיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ותכלול שלבי ביצוע ולוח זמנים לשדרוג התחנה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997 וההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה, לפי העניין.
13. תנאי בהליך רישוי להצבת התאורה היקפית יהיה קיום התייעצות עם רשות הטבע והגנים (רטי"ג).
14. תנאי לביצוע עבודות בצומת דרך 334 ובכביש הכניסה ליישוב יהיה התייעצות עם חברת

	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>
	<p>נתיבי ישראל.                  15. תנאי בהליך רישוי למערכות המים והביוב, יהיה היוועצות עם משרד הבריאות לעניין תכנון המערכות.                  16. תנאי בהליך רישוי בבקשה להיתר בניה, ששטחה גובל, או בעל השפעה על שטחים מוגנים הסמוכים לגבול התכנית, יהיה היוועצות עם רט"ג לעניין האמצעים שינקטו לצמצום פגיעה בשטחים אלו, לרבות מניעת זיהום אור רעש וכד'.</p>
	<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, אשר יימדדו בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.                  2. בקו חשמל מסוג מתח נמוך יישמר מרחק של 3 מ' מתיל חימוני ומרחק של 3.5 מ' מציר הקו.                  3. בקו חשמל מסוג מתח גבוה 22 ק"ו יישמר מרחק של 5 מ' מתיל חימוני ומרחק של 6 מ' מציר הקו. 6 מ'                  4. בקו חשמל מסוג מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יישמר מרחק של 20 מ' מציר הקו.                  5. בקו חשמל מסוג מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יישמר מרחק של 35 מ' מציר הקו.                  6. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר היוועצות עם חברת חשמל.</p>
	<p><b>6.3 ביוב וניקוז</b></p> <p>מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס "עקרונות בניה משמרת נגר" תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום.                  1. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומיו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.                  2. בשטחים פתוחים יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים, יש לדאוג לחיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בעזרת שיפועים מתאימים והפניית מרזבים מהגגות לכיוון הנקודה הנמוכה במגרש.                  3. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וכן יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.                  4. בתאי שטח אשר ייעודם שפ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי הנגר על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו', כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.                  5. האזורים המיועדים לחלחול מי נגר ייחופו בצמחיית כיסוי למניעת אירוזיה.                  6. איסוף והובלה של הנגר העילי יבוצע על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת של הכבישים, תעלות הניקוז ההיקפיות ודרכי מים ע"פ כיווני הזרימה המשורטטים בסכמת הזרימה המוצגת בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.                  7. השיפועים, גודל התעלות, קטרי הצינורות ומתקני המוצא של מערכת הניקוז יתוכננו ע"פ נתוני התכנון שמובאים בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.                  8. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים</p>

	<b>6.3</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>גובלים.</p> <p>9. שטחים תפעוליים המיועדים למוסכים, מבנים לגידול בעלי חיים ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל לזיהום, ייקורו למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה. נגר מאזורים בעלי פוטנציאל זיהום יעברו טיפול קדם להפחתת המזהמים ותמנע כל זרימה של נגר עילי אל עבר הנחלים אשר סובבים את התכנית.</p> <p>10. תשטיפים מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בייעודי הקרקע הבאים: 'מבני משק', 'תעשייה קלה ומלאכה', 'תחנת תדלוק' ו'מתקני הנדסיים' יעברו טיפול קדם לפני הפנייתם למערכת הניקוז הכללית. אין לבנות בנייה משמרת נגר ומתחמי השהייה באזור התעסוקה ומבני משק. נגר מאזור זה יופנה ישירות למוצאים או לאזורי השהייה מרוחקים יותר ויעמוד בכללי "שפכי מפעלים 2011".</p> <p>11. כל תאי השטח הרלוונטיים בתחום התכנית יחברו למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>12. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.</p> <p>13. היתרי בנייה יוצאו על בסיס הנחיות נספח הביוב.</p> <p>14. כל תשתיות המים והביוב בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>15. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשטחי השהייה יש לאפשר מפלס מים מרבי של 20 ס"מ.</p> <p>16. מי הנגר מגגות ואזורים ללא חשש זיהום, יוטו לערוצי הניקוז הטבעיים, כמסומן בנספח הניקוז.</p> <p>17. שטח האתר ינוקז באופן שלא יוזרמו תשטיפים מזוהמים אל הערוצים והנחלים.</p> <p>18. יעשה שימוש בתעלות ניקוז מקרקע טבעית בשילוב צמחיה ייעודית להשהייה וטיהור מי נגר אלא במקומות בהן לא ניתן להימנע מביטון התעלה.</p> <p>19. שפכי התעשייה והמשק יוזרמו למתקן הטיפול האזורי (שער הנגב - שדרות) לאחר שעבור טיפול קדם, הכל בכפוף לנספח הביוב.</p> <p>20. הניקוז והתיעול יעשה על ידי תעלות פתוחות לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור</p>	

	<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>1. תישמר לרשות המקומית הזכות לטיפול ותחזוקה של מערכות תשתית קיימות.</p> <p>2. בתעלות שיחפרו לצורך הטמנת קווי תשתית יכוסה המילוי החוזר בחומר החישוף שייאסף בשלבי הכנה.</p> <p>3. תחום החפירה יוגבל ככל שמתחייב מעומקה לפגיעה מינימאלית בפני השטח הטבעיים.</p> <p>4. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין וזאת בתיאום מול עם איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>5. לא תותר בניה מסוג כל שהוא מעל קווי הביוב והמים.</p> <p>6. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. בתכנית הפיתוח יקבע מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים במקום נגיש למבקרים ולתושבים.</p> <p>7. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תקבע את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.</p> <p>8. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי אש עפ"י הנחיות רשות להצלה וכיבוי ובאישורם. ברזי הכיבוי יותקנו באופן שלא יפלו לתחום המיועד למעבר.</p> <p>9. לעת העבודות ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכה/חפירה בתחום ערוצים ונחלים.</p> <p>10. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים המיועדות לצרכים אחרים שאינם לשתייה, כגון: שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע</p>	

פיתוח תשתית	6.4
<p>על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>11. תכנון קווי המים לשתייה וקווי המים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות משדר הבריאות העדכניות ביותר.</p> <p>12. כל עבודה מעל קו מקורות ובמרחק של 5 מטר תעשה בתאום ואישור חברת מקורות.</p> <p>14. יחול איסור על סלילת דרכי אספלט מעל קו מקורות המסומן בתשריט. כמו כן יאסר כל פתוח נופי 5 מטר מהקו. בתחום זה ניתן יהי לרצף, באבנים משתלבות, אך ללא הידוק מכני.</p> <p>15. יש לשמור על מרחק של 5 מטר מגדר מתקן של מקורות. דרך הגישה אל המתקן תישאר פתוח לצורך טיפול ואחזקה.</p> <p>16. בתכנון שתילה בשטחים פתוחים יש להקפיד על בחירה בצמחים ארץ ישראלים.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.5
<p>1. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 199(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור. ככול שאלה לא הוחכרו לרשות מקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	
סביבה ונוף	6.6
<p>1. פעילות הקמה של מבנים ופעילות שוטפת תבוצע לפי המפורט בנספח הנופי סביבתי לתכנית זו, לרבות:</p> <p>-מניעת מפגעי רעש על פי כול דין.</p> <p>-אחסון חומרי הדברה והטיפול בהם לפי כול דין.</p> <p>-תאורת הגדר במרכיבי הבטחון תתוכנן באופן שימנע זיהום אור ככל הניתן בכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>2. 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>3. נטיעות מאושרות יסופקו ממשתלות נקיות מנמלי אש.</p> <p>4. בתחילת העבודות יבוצע חישוב 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>5. תכנית תאורה בייעודי קרקע ציבוריים כגון: דרך, מתקנים הנדסיים, הגובלים בשטחים פתוחים תתואם עם רט"ג.</p> <p>6. כל בנייה הגובלת בשטחים פתוחים לפי תכנית פארק שקמה, תגודר למניעת שפיכת פסולת אל מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>7. בשטחים הגובלים עם יערות קק"ל ישמר מרחק בטחון מאש ברוחב של 25 מטר מעצים קיימים, בו לא יינטעו עצים.</p>	



<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>החנייה תהיה בשטח ביעוד חניה ובתחום תאי השטח.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית בקניימ"מ 1:1250 תתנומה ע"י אגרונום מומחה, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>ב. יוזם 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> <p>4. הוראות הנוגעות לעצים לכריתה :</p> <p>א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר 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: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי וכיו"ב.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר הבניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים :</p> <p>א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו נקבעו הנחיות מיוחדות לעצים בוגרים, יצורף ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת</p>	<p><b>6.8</b></p>



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>ב. ריכוז ההנחיות יכלול רשימת עצים מיוחדים אותם יש לשמור באופן קפדני. ככל שבקרבתם מתוכננות עבודות בנייה ופיקוח, העבודות יותנו בפיקוח צמוד של אגרונום.</p> <p>6. נטיעות חדשות.</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 7 לפחות. (על פי סטנדרט משרד החקלאות).</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 1 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת-קרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככניים, חסכנים במים ומקומיים.</p> <p>ה. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שבי, עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול נמשך, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, בהתאם לאזור הגיאוגרפי הספציפי. (הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות).</p>

<b>6.9</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>א. יותרו הצבתם של מרכיבי ביטחון כגון גדרות, תאורה, דרך פטרולים, שערים ומחסות נגד ירי וכל מרכיב הנדרש למתן ביטחון.</p> <p>ב. כל מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p> <p>ג. מיקומה המדויק של דרך הפטרולים ייקבע בשלב היתר הבניה, רוחבה יהיה 4 מ'.</p>

<b>6.10</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b>
	<p>1. יותרו איחוד או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 5 מ' לכל צד של המגרש. במידה והמגרש פונה לדרך, קו הבניין יהיה כמסומן ב"רוזטה" של הדרך.</p> <p>3. לא תותר חלוקת תא שטח הקטן מ- 1000 מ"ר.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



# קיבוץ דורות

## אזור משק ותעשייה

### תכנית מס' 651-0782987

## נספח מים וביוב

מאי 2022

המתכנן:



אחוד מהנדסים לעבודות מים  
עמוס רון • מהנדס יועץ



רח' מוריה 22 רמת-גן 52381 • טל. 03-6770494, פקס. 03-6778841  
Email: office@water-engineers.co.il

315/6



**1. כללי**

בכוונת התכנית להסדיר ולהוסיף שימושי קרקע כגון תעשייה קלה ומלאכה, מתקנים הנדסיים, מבני משק, דרכים וחניות, תחנת דלק שטחים פתוחים וכו'. כמו כן התכנית מסדירה את גבולות יער דורות שחלקו סומן בתוך הישוב. לאחר ביטול תכנית 148/03/7 יש צורך להסדיר מחדש זכויות בניה ביעודים שונים תוך הסדרת שמושים קיימים.

**2. שטח התכנית - סה"כ כ- 300 דונם.****3. צריכות מים חזויות**

לפי הנחיות רשות המים, צריכה סגולית של אזורי תעשייה – 650 מ"ק/דונם/שנה שהם כ- 2 מ"ק/יום/דונם.

צריכת מים שנתית - 195,000 מ"ק

צריכה יומית ממוצעת - 535 מק"י

צריכת יום שיא לפי 0.33% 645 מק"י

צריכת שעת שיא 65 מק"י ש.

**4. שפיעת שפכים חזויה**

מחושבת לפי 2/3 מצריכת המים החזויה.

שפיעה שנתית - 130,000 מ"ק

שפיעה יומית ממוצעת - 356 מק"י

שפיעה שעתית ממוצעת - 15 מק"י ש

שפיעת יום שיא - 59 מק"י ש



השפיעות הנ"ל זהות לשפיעות שחושבו במסגרת הפרשה הטכנית של פתרון הקצה שהוצגה בשנת 2016 עבור שנת היעד, ואף גבוהים מהשפיעות שהוצגו בתכנית האב של המועצה מ- 2019.





## 5. תשתיות קיימות

### 5.1 מים

הזנת המים למתחם תהיה מרשת המים הקיימת באזור המשק ששודרגה בשנים האחרונות והונח אליו קו ראשי בקוטר 8" שנותן מענה הן לשוטף והן לצרכי כיבוי אש.



### 5.2 ביוב

השפכים מהחלק הדרומי של האזור המשקי. כולל מהרפת, מוזרמים גרביטציונית לברכות השיקוע הקיימות. שפכי הרפת עוברים שני שלבי טיפול. הראשון בבור בטון מפריד קש הממוקם במתחם הרפת ובשלב השני בבריכות שיקוע יעודיות.



השפכים מהחלק הצפוני. כולל מפעל השום והגזר מוסנקים באמצעות תא שאיבה בו מותקנות 2 משאבות של 25 מק"ש כ"א ממוצא בריכת שיקוע החול לבריכות השיקוע הראשיות.

מבריכות השיקוע השפכים זורמים גרביטציונית לתחנת השאיבה הראשית שמצפון מערב הקיבוץ, אליה מגיעים גם השפכים הסניטרים של אזורי המגורים במרכז המשק ובהרחבות וממנה מוסנקים ישירות למט"ש שדרות.



התחנה הראשית שודרגה לפני כ- 4 שנים והותקנו בה שתי משאבות טבולות של 80 מק"ש כל אחת (אחת רזרבית) שנותנות מענה לכל שפכי הקיבוץ עד לשנת היעד.





## 6. תשתיות מתוכננות

### 6.1 מים

אספקת המים תשען על המערכת הקיימת ותתן מענה לכל מבנה כולל עבור כיבוי אש.



תכנון קווי המים לשתיה וקווי המים שאינם לשתיה יהיה בהתאם להנחיות המש"ל העדכניות ביותר של משרד הבריאות.

### 6.2 ביוב

פתרון השפכים יהיה גרביטציוני דרך מערכת הביוב הקיימת שנמצאת במצב תקין, אל אתר בריכות השיקוע ובהמשך למט"ש שדרות עם כל שפכי הקיבוץ.

