

1009586

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
06.12.2005
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
23.11.2005
נתקבל

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מתאר מקומית לשטחי המועצה האזורית "יואב"

מס' 251/02/6

הוראות התכנית

אוקטובר 2005

משרד הפנים מחוז הדרום
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 251/02/6
הרשעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/11/05 לאשר את התכנית.
מיוזם
סגן מנהל מחוז הדרום המחוזית

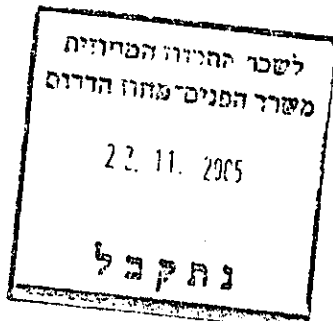
הודעה על אישור תכנית מס' 251/02/6
מס' 5470
מיוזם
22/11/06
מדינת ישראל

23.11.2005

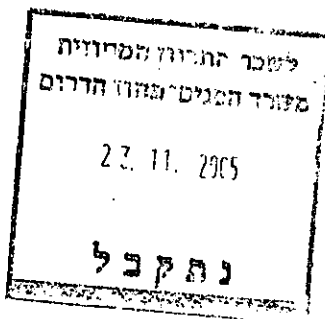
תוכן העניינים

עמוד	נושא	תת סעיף	סעיף
4	כללי		1.
4	שם התכנית	1.1	
4	מסמכי התכנית	1.2	
4	מקום התכנית	1.3	
5	שטח התכנית	1.4	
5	יזום ומגיש התכנית	1.5	
5	בעלי הקרקע	1.6	
5	עורך התכנית	1.7	
5	מטרות התכנית	1.8	
5	יחס לתכניות אחרות	1.9	
5	ציונים בתשריט	1.10	
5	יעודי הקרקע - תכליות, שימושים, תנאים והנחיות		2.
5	אזור בניוי כפרי	2.1	
6	אזור חקלאי	2.2	
7	אזור תעשייה ומלאכה	2.3	
8	אזור מתקנים ותשתיות עתירי שטח	2.4	
9	אזור חוה חקלאית	2.5	
9	אזור מסחר משולב בתיירות	2.6	
10	אזור מסחר משולב בתיירות מרפא	2.6א'	
10	אזור גן לאומי	2.7	
11	אזור עתיקות	2.8	
11	אזור יער	2.9	
12	אזור נחל	2.10	
13	אתר תיירות	2.11	
13	אזור כריה וחציבה	2.12	
14	אתר סילוק פסולת	2.13	
14	אתר סילוק פסולת מוצקה	2.14	
14	בית עלמין	2.15	
15	מאגר מים	2.16	
15	מתקן חשמל	2.17	
16	מתקן חשמל לתכנון בעתיד	2.18	
16	רצועת מעבר לקווי חשמל	2.19	
19	מתקן תקשורת	2.20	
19	קו מים קיים ומוצע	2.21	
19	קו קולחין	2.22	
20	קו נפט גולמי	2.23	
20	קו תזקיקים	2.24	
20	קו גאז	2.25	
20	שטח איגום והחדרה	2.26	
21	מסילת ברזל	2.27	

עמוד	הנושא	תת סעיף	סעיף
21	דרכים קיימות ומוצעות	2.28	
21	דרך נופית	2.29	
21	דרך נוף	2.30	
22	מסילת ברזל לביטול	2.31	
22	דרך משולבת עם מסילת ברזל	2.32	
22	אתר הנצחה לפי תמ"א 21	2.33	
23	אתר הנצחה	2.34	
23	תנאים כלליים		.3
23	היתרי בניה	3.1	
23	שינוי יעוד קרקע חקלאית	3.2	
23	רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות	3.3	
24	מים	3.4	
24	מי נגר עיליים	3.5	
24	שפכים	3.6	
24	שימור שטחים לתכנון מאגרי ומובילי קולחים	3.7	
24	חניה	3.8	
25	תאריך		.4
25	חותמות		.5



**מרחב תכנון מקומי "שקמים"
תכנית מתאר מקומית
לשטחי המועצה האזורית "יואב"
מס' 251/02/6**



1. כללי

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית לשטחי המועצה האזורית "יואב" מס' 251/02/6.

1.1 שם התכנית

1.2 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית - 25 עמודי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריטים - 2 גיליונות של תשריטי "מצב מוצע" הערוכים בקנה מידה 1:20,000 (להלן התשריט) וגיליון אחד בקנ"מ 1:100,000 "מצב קיים".

ג. נספח א' - מפת קידוחים למי שתיה.

1.3 מקום התכנית

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

תחומי שיפוט: מועצה אזורית "יואב"

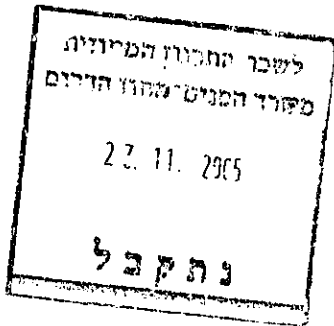
גושים:

גושים בשלמות: 517, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1525, 1529, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1627, 1628, 1629, 1630, 1694, 1695, 1696, 1697, 1699, 2199, 2201, 2217, 2221, 2301, 2302, 2303, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2697, 2698, 2699, 2700, 2705, 2706, 2707, 2708, 2800, 2801, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 4196, 4305, 34001, 34002, 34003, 34004, 34005, 34006, 34007, 34008, 34009, 34010, 34049, 34054, 34055, 34056, 34057, 34058, 34062, 34063, 34065, 34066, 34067, 34068, 34069, 34070, 34071, 34072, 34094, 34095, 34096, 34097, 34101, 34104, 34105, 34107, 34108, 34118, 34119, 34123, 34182, 34183, 34196, 34197, 34198, 34199, 34200, 34202, 34201, 34203, 34204, 34205, 34206, 34207, 34208, 34361.

חלקי גושים: 1093, 1094, 1113, 1114, 1141, 1491, 1842, 1843, 1857, 1863, 2203, 2222, 2558, 2799, 2801, 2862, 3080, 3086, 3095, 3096, 4507, 34044, 34048, 34052, 34053, 34061, 34064, 34075, 34098, 34102, 34103.

34117, 34122, 34121, 34128, 34130, 34181, 34188, 34189, 34190, 34191,
34192, 34339.

1.4 שטח התכנית כ 192,850 - דונם



1.5 יחס ומגיש התכנית מועצה אזורית "יואב"

1.6 בעלי הקרקע מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים

**1.7 עורך התכנית עמירם דרמן, מתכנן ערים ואזורים, רח' ששת הימים 35
כפר-סבא, 44269. טל. 09-7450298, פקס. 09-7487647.**

**1.8 מטרת התכנית הכנת תכנית מתאר לתחום המועצה האזורית יואב ע"י שינויים ביעודי
קרקע, קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.**

1.9 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות של תכניות המתאר הארציות
התקפות וכן להוראות תכנית המתאר המחוזית תממ/4/14.
התכנית אינה פוגעת בתוקפם של תכניות מתאר מקומיות ו/או
מפורטות החלות בשטחה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הקבוע בתכנית
זו לבין תכניות מתאר מקומיות ו/או מפורטות אלו יגבר האמור בתכנית זו.

1.10 ציונים בתשריט לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

2. יעודי הקרקע - תכליות, שימושים, תנאים, הנחיות ואיסורים

2.1 אזור בינוי כפרי

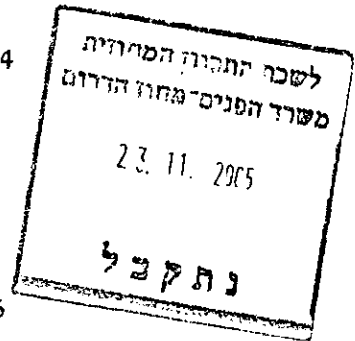
2.1.1 תכליות ושימושים מותרים

ב"אזור בינוי כפרי" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם,
בהתאם להוראות תכנית מפורטת: מבני מגורים ובנייני עזר, בנייני
משק חקלאיים, מבני ציבור ומוסדות, מבני שרותים, תעשייה, מלאכה, מסחר,
תיירות, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, שטחי ספורט ופנאי, מבני
ספורט, דרכים, שבילים, חניות, מתקנים הנדסיים.

מספר יחידות הדיור בהרחבה וכן סך כל מספר יחידות הדיור בכל ישוב, יהיה
בהתאם להוראות תמ"א 31, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה.

2.1.2 תנאים, הנחיות והוראות תכנון

- א. הנחיות מסגרת להוראות בניה:
- (1) במבני מגורים יותר גובה מירבי של שלש קומות ולא יותר מ 12 מ' מעל נקודת גובה 0.00.
 - (2) מרחק מינימלי בין מבנים – 6 מ'.
 - (3) ב"אזור מגורים בישוב חקלאי" שבמושב, תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים בלבד.
 - (4) בקבוץ, כל עוד אין בו שיוך דירות מגורים לתושבים, יחושב מספר יחידות הדיור הקיימות בהתאם לנוסחה הבאה: סה"כ שטח הרצפה הבנוי למגורים (עפ"י נתוני הארנונה הרשמיים של הרשות המקומית) לחלק לשטח ממוצע ליחידת דיור 150מ"ר.
 - (6) שיעור שטחי ה"מבנים לארוח כפרי" לא יעלה על 30% מסך כל השטח המותר לבניה למגורים בישוב. גודל יחידת דיור לארוח כפרי, לא יעלה על 45 מ"ר, הכל בכפוף לקריטריונים של משרד התיירות.



2.2 אזור חקלאי

2.2.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור חקלאי יותרו השימושים הבאים: עיבוד חקלאי, מרעה, איגום לצורכי נופש, הקמת מבנים ומתקנים לצורך היצור החקלאי, איחסון תוצרת חקלאית, מחקר חקלאי וכן מתקני תשתית הקשורים בחקלאות, כגון מתקני: מים, ביוב ניקוז, תקשורת, דלק, חשמל ודרכים חקלאיות. באזור חקלאי תותר הקמתם של "מבני משק משותפים" לכמה ישובים – הכל בכפוף לסעיף 3.1 (תנאים כלליים).

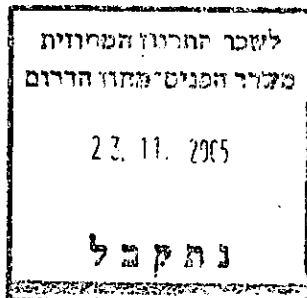
2.2.2 תנאים, הנחיות והוראות תכנון

השימוש ב"אזור חקלאי" יהיה בכפוף לאמור בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
לא ינתנו היתרי בניה להקמת "מבני משק משותפים" אלא עפ"י הוראות תכנית מפורטת מאושרת וחוות דעת סביבתית מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2.3.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור תעשייה ומלאכה, יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: מפעלים, בתי מלאכה, בתי קרור, משרדים ומעבדות, שטחי אחסנה, שטחי מסחר ושיווק, מתקנים הנדסיים ובנייני עזר, דרכים וחניות, שרותים ציבוריים כגון: תחנת כיבוי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה, סניף דואר, סניפי בנקים, מרכז מחשבים ותקשורת, מוסדות חינוך מקצועיים, מוסדות מוניציפאליים, מסעדות מזנונים, אולמי שמחות, תחנות תידלוק.

באזורי תעשייה ומלאכה הצמודים לישוב, תותר הקמתם של מפעלים, בתי מלאכה, בתי קרור, משרדים, שטחי אחסנה, מתקנים הנדסיים ודרכים וחניות בלבד.



2.3.2 תנאים, הנחיות והוראות תכנון

- א. לא תותר הקמת תעשיות מזיקות מבחינה סביבתית.
- ב. היחס בין היקף הבינוי לשימושי תעשייה לבין היקף הבניה לשאר השימושים, ייקבע בתכנית מפורטת ובלבד שישמר אופיו של האזור כאזור תעשייה.
- ג. תכנית מפורטת לאזור, תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. באזור תעשייה הגובל ברצועת נחל, תישמר רצועה פתוחה של 80 מ' לפחות מגבול רצועת הנחל.
- ה. במידת הצורך תכנית מפורטת לאזור תכלול פרוט הגבלות ושימוש הבניה הנובעים מהם באזורים הסמוכים.
- ו. באזור תעשייה "גת" המצוי צפונית לקיבוץ גת, תחולנה הוראות תמ"מ 14/4/ שינוי מס' 50.
- ז. באזורי תעשייה הצמודים לישוב, אך אינם בתחום הישוב תחולנה ההוראות להלן:
 - 1) תשמר רצועת חייץ של 100 מ' בין אזור התעשייה ליישוב. ייעוד הקרקע באזור החייץ יהיה "קרקע חקלאית".
 - 2) במרחק שבין 100 – 300 מ' מקצה הישוב, תותר הקמתם של מבני משרדים או אחסנה בלבד, ובתנאי שהפעילות בהם לא תיצור רעש העולה על המותר באזור מגורים.

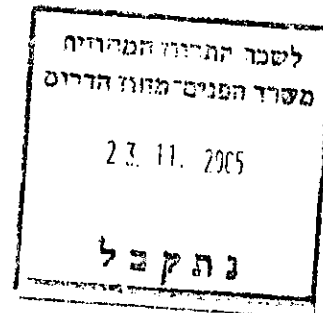
3) בצד הפונה אל המגורים יתחם אזור התעשייה והמלאכה במחסום אשר ימנע מעבר של תנועת כלי רכב לישוב הסמוך, אלא אם הותר מעבר כלי רכב, באישור הועד המקומי של הישוב ובאישור המועצה האזורית יואב.

4) לא יותרו שימושים אשר עלולים להוות מפגע או סיכון לאזור המגורים. תכנית מפורטת תלויה בדו"ח אקוסטי ומסמך בדיקה סביבתי שיהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

(א) לא תותר הקמת מפעלים עם חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

(ב) במרחק של 1000 מטר לפחות מקצה גבול הישוב, לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העלולים ליצור מטרדי רעש או ריח.

(ג) דרכים: לא תותר דרך מעבר המקשרת בין אזור התעשייה והמלאכה לבין אזור המגורים, אלא באישור הועד המקומי של הישוב הנוגע בדבר והמועצה האזורית יואב.



2.4 אזור מתקנים ותשתיות עתירי שטח

2.4.1 תכליות ושימושים מותרים

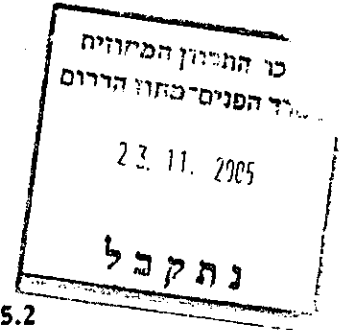
ב"אזור מתקנים ותשתיות עתירי שטח" תותר הקמתם של מתקני תשתית עתירי שטח, כגון: מתקני אנרגיה, מתקני תקשורת, מתקנים בטחוניים וכיו"ב.

2.4.2 תנאים, הנחיות והוראות תכנון

- א. סימון השטח הינו סכמתי, גודלו ומיקומו יקבעו בתכנית מפורטת אשר תלויה בתסקיר השפעה על הסביבה, לרבות בדיקת חלופות וסקר סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, תכנית כאמור, תכלול הגבלות בניה ושימוש באזורים הסמוכים, בהתאם לממצאי התסקיר וסקר הסיכונים, כאמור לעיל.
- ב. תנאי לאישור תכנית מפורטת ל"אזור מתקנים ותשתיות עתירי שטח" יהיה התייעצות עם מליאת המועצה האזורית "יואב".

2.5.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור "חווה חקלאית" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: מבני מגורים וחלקי השרות הנלווים להם עבור עד 35 יחידות דיור, מתקני ספורט לשימוש עצמי בלבד, דרכים, חניות, מתקני תשתית, מבנים הקשורים בייצור החקלאי, מבני מלאכה לצורכי החווה בלבד, אחסנה, מכון מיון ותערובת, מבנים לגידול בעלי חיים, שרותים משקיים, משתלות וחממות. השימוש למגורים יוגבל אך ורק לבעלי החווה, עובדיה ובני משפחותיהם בדרגה ראשונה.



2.5.2 הנחיות והוראות לתכנון

- א. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית מפורטת ובהתאם לתכנית בינוי מחייבת
- ב. הנחיות מסגרת להוראות בניה:

- 1) במבני מגורים יותר גובה מירבי של שלוש קומות או 11 מטרים.
- 2) קווי בנין: צדדי, קדמי ואחורי – 5 מ'.
- 3) אחוזי בניה מקסימליים למגורים ולמבני משק – 20%.
- 4) מרחק מינימום בין מבני מגורים – 6 מ'.
- 5) מספר מקסימלי של יחידות דיור – 35.

2.6 אזור מסחר משולב בתיירות

2.6.1 תכליות ושימושים מותרים

"באזור מסחר משולב בתיירות" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: בתי מלון, מלוניות, אורחנים, כפרי נופש, מתקני נופש, מתקני ספורט (כולל מגרשי ספורט ובריכות שחיה), חנויות, מסעדות, מזנונים, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, מרכזי מבקרים והדרכה מוזיאון ומוסדות תרבות, סניפי: בנק, דואר, משרדי חברות תיירות, דרכים, חניות, תחנת מוניות, תחנת אוטובוסים, תחנת תדלוק.

2.6.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

א. הנחיות מסגרת להוראות בניה:

1) במבני מלונות יותר גובה מירבי של 4 קומות מעל מרתפים, מרתפי חניה ומחסנים, באישור משרד התיירות ובכפוף להנחיותיו.

2.6 א' אזור מסחר משולב בתיירות מרפא

2.6.1 א' תכליות ושימושים

"באזור מסחר משולב בתיירות" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: בתי מלון, מלונות, אורחנים, כפרי נופש, מתקני נופש, מתקני ספורט (כולל מגרשי ספורט ובריכות שחיה), חנויות, מסעדות, מזנונים, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, סניפי: בנק, דואר, משרדי תברות תיירות, דרכים, חניות, תחנת מוניות, תחנת אוטובוסים, תחנת תדלוק, מתקני מרפא, ובכלל זה מרחצאות חמים, מתקני ספא וכיו"ב.



2.6.2 א' תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

א. הנחיות מסגרת להוראות בניה:

1) במבני מלונות יותר גובה מירבי של 4 קומות מעל מרתפים, מרתפי חניה ומחסנים, באישור משרד התיירות ובכפוף להנחיותיו.

2.7 אזור גן לאומי

2.7.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור גן לאומי יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: מבנים ומתקנים לשרות מבקרי הגן הלאומי ולצורך אחזקתו, סלילת שבילים, דרכים וחנויות, פיתוח גנני, חפירה, שיקום, שיחזור, שימור ובניה באזורי העתיקות, קווי חשמל וכל תכלית נוספת, המצוינת בתכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים ולשמורות טבע (תמ"א 8/8) ובחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הלאום ואתרי הנצחה – התשנ"ב 1992, על תיקונו.

2.7.2 תנאים

א. כל עבודה בשטח עתיקות מוכרז בתחומי "גן לאומי" טעונה אישור רשות העתיקות.

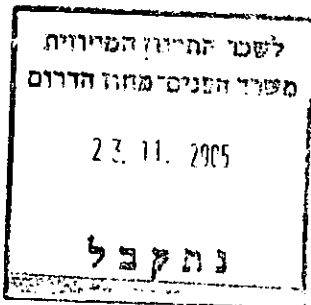
2.8 אזור עתיקות

2.8.1 תכליות ושימושים מותרים

באזורי "עתיקות" תותרנה הפעולות המותרות עפ"י חוק העתיקות – 1978 וחוק רשות העתיקות – 1989, ובכלל זה:
חפירה, שימור, שיחזור ובניה.

2.8.2 תנאים

א. כל פעולה בתחומי "אזור עתיקות", תהיה בכפוף לאישור רשות העתיקות.



2.9 אזור יער

2.9.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור "יער" יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור, תמ"א 22 /, בהתאם לסוג היער המצויין בתשריט באותיות ומספרים על פי ציונו בתמ"א 22/. לגבי אזור יער המצויין בתכנית זו ושאינו מצויין בתמ"א 22 / - יחולו הוראות תמ"א 22 / לענין יער מסוג "יער נטע אדם מוצע".

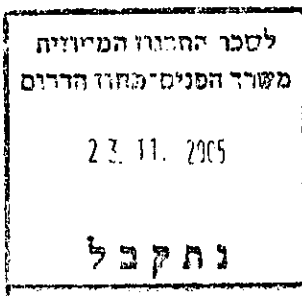
2.9.2 תנאים הנחיות והוראות לתכנון

א. הוצאת היתרי בניה ב"אזור יער" תהיה בהתאם לתכנית מפורטת בתוקף, למעט דרכים ועבודות עפר הדרושים לתחזוקת היער ופיתוחו. דרכים ועבודות עפר אלה, יאושר בהתאם לתכנית פיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים".

ב. כל פעולת תכנון, פיתוח, בניה או הפעלה ב"אזור יער" תהיה בכפוף לתאום עם קרן קיימת לישראל.

2.10.1 תכליות ושימושים מותרים

ב"אזור נחל" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף, נטיעות בגדות נחלים, שטחים פתוחים טבעיים, אתרי ביקור, שירותי נופש בחיק הטבע לרבות חניונים (קמפינג), חקלאות, שירותים הכרוכים בניהול ותחזוקה של השטח הפתוח, דרכים ותשתיות הבאים לשרת את התכליות והשימושים של השטח הפתוח, ספורט ונופש בזיקה למי הנחל ולגופי מים לאורכו, לרבות מזחים ומתקנים לעגינת סירות ולדייג, מתקנים לטיפול והסדרה של מערכת הניקוז בנחל. גשרים לרבות להולכי רגל ולרכיבי אופניים ואמצעים לחציית הנחל על ידי התשתיות.



2.10.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

א. עד להכנתה של תכנית מפורטת לאזור נחל:

- 1) לא תותר כל פעולת פיתוח בתחומי רצועת הנחל וברוחב של 100 מ' מכל גדה בשטחים שאינם מבונים, למעט תשתיות מותרות בכפוף להכנת מסמך נופי, המתייחס לאופי הנחל, משטר זרימה וניקוז, הגנות וסייגים מפני זיהום, הצפות, סחף גדות וכיוצא בזה. המסמך יכלול תכנית שיקום נופי שיתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 2) כל תכנית הרחבה לשטח מבונה בתחום ה-500 מ' מכל גדת נחל תותנה בהכנת מסמך סביבתי-נופי שיתייחס להנחיות והוראות לתכנון אזור נחל כמפורט להלן.

ב. תכנית מפורטת לנחל תתייחס למיכלול השיקולים הנוגעים בנחל ובסביבותיו, ועיקרם שיקום הנחל ובתי הגידול הטבעיים בהתחשב באופיו, משטר הזרימה והניקוז, הגנות וסייגים מפני מפגעי זיהום, הצפות, סחף גדות וכיוצא באלו.

ג. תכנית מפורטת לנחל תקבע עדיפויות לשימושי קרקע בעלי זיקה ישירה לנחל ולסביבותיו ולערכיו ותגביל שימושים ומפגעים שאינם בעלי זיקה לציר הנחל.

ד. תכנית מפורטת לנחל תדגיש: ערכי טבע, מורשת ונוף, שמירת אופיו הטבעי של הנחל והנוף בו הוא עובר, עקרונות עצוב המתייחסים לאגן החזותי של הנחל ושימושי נופש, פנאי ורווחה, לרבות זכות הציבור להגיע אל הנחל ולמעבר רציף לאורכו.

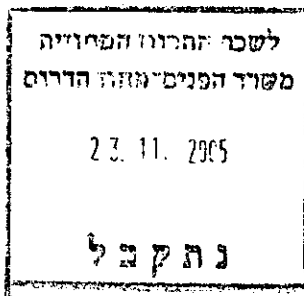
2.11 אתר תיירות

2.11.1 תכליות ושימושים מותרים

ב"אתר תיירות" יותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום, תמ"מ/4/14.

2.11.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון.

בהתאם להוראות תמ"מ/4/14.



2.12 אזור כרייה וחציבה

2.12.1 תכליות ושימושים מותרים

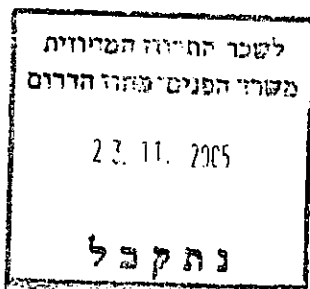
א. התכליות המותרות: כרייה וחציבה ופעולות אחרות הקשורות ישירות להפקת חומרי הגלם, עיבודם הראשוני, אחסונם ושינועם, והמתקנים הדרושים לשם כך.

2.12.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

- א. בתכנית מפורטת לאזור כרייה וחציבה יקבעו הגבולות והשימושים המותרים, בהתאם לסוג חומרי הגלם. התכנית תלווה בנספח הסדרת שטח וסקר גיאולוגי. שיקום אתר הכרייה ממזרח לכפר מנחם יהיה בדרך של הטמנת פסולת יבשה בהתאם להוראות תמ"מ/16/א. אתר הכרייה שמצפון לרבדים ישוקם בהתאם לנספח נופי-סביבתי שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לא תאושר תכנית לאתר כרייה וחציבה לחומרי גלם לבניה וסלילה, אלא בהתאם להוראות תמ"מ/14/א על שינויה (תכנית מתאר ארצית לאתרי כרייה וחציבה לחומרי גלם לבניה וסלילה).

2.13.1 תכליות ושימושים מותרים

באתר סילוק פסולת יותרו השימושים כמצויין בתכנית המתאר הארצית
לאתרי סילוק פסולת (תמ"א 16/).



2.13.2 תנאים, הוראות והנחיות לתכנון

א. פסולת ביתית תפונה לאתרי פסולת מאושרים בהתאם להוראות תמ"א
16/.

ב. פסולת בניה וגרוטאות – בתחום הרשות המקומית ייועד שטח לאתר
אחד לפחות לאיסוף פסולת בניה וגרוטאות, לקבורה או לאצירה
זמנית עד למיחזור.

2.14 אתר סילוק פסולת בנין/פסולת גושית

2.14.1 תכליות ושימושים מותרים

ב"אתר סילוק פסולת בנין/פסולת גושית" יותרו התכליות והשימושים
בהתאם להוראות תמ"א 16/, כמפורט להלן: פסולת הנוצרת מפעילות בניה
ומרכיביה העקריים הם חול, אדמה, לבנים, אבן וברזל בנין וכן פסולת
שפריטיה הם בעלי נפח גדול, והם: רהיטים, אביזרים, ציוד ביתי, ציוד
תעשייתי, גרוטאות רכב, יהא החומר שממנו הם עשויים, אשר יהא.

2.14.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

כפוף להכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 16/.

2.15 בית עלמין

2.15.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור "בית עלמין" יותרו השימושים, כולם או מקצתם,
עפ"י תכנית מפורטת בהתאמה להוראות תכנית המתאר הארצית לבתי
עלמין (תמ"א 19/).

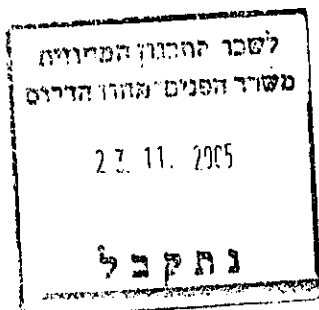
2.15.2 תנאים הנחיות והוראות לתכנון

א. תנאי להקמת בית עלמין תהיה תכנית מפורטת בתוקף, אשר תצביע על דרך הגישה לבית העלמין, מגרש חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

ב. נספח לתכנית המפורטת, כאמור בסעיף אי לעיל, יהיה תכנית פתוח שתיכלול הנחיות בדבר חומרי גמר וגידור.

ג. איסור בניה בקרבת בית העלמין, יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית לבתי קברות (תמ"א 19/).

ד. תותר הקמת בית עלמין מקומי לכל ישוב.



2.16 מאגר מים

2.16.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. התכליות המותרות: מאגר מים, מי נגר ו/או מי ביוב מטוהרים לשימוש חקלאי.
- ב. בתכנית מפורטת ניתן להתיר בשטחים אלו גם פעולות הקשורות בניצול מאגר המים לצורכי נופש ותיירות. תכנית מפורטת תקבע את השימושים המותרים, בהתאם לתנאים המקומיים ובאישור נציבות המים.

2.17 מתקן חשמל קיים

2.17.1 תכליות ושימושים מותרים

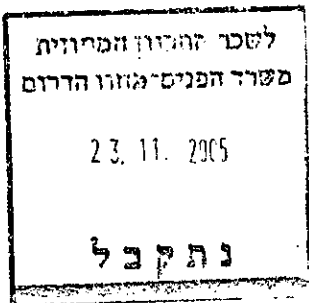
באזור "מתקן חשמל קיים" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות כח ורשת החשמל (תמ"א 10/): יחידות קומפקטיות לייצור חשמל מסוג טורבינות גאז ואחרות, בהספק כולל של כ- 500 מגו"ט, או יותר באישור המועצה הארצית, וכל המתקנים הנלווים הדרושים להפעלתן ותחנות מיתוג.

א. הוצאת היתרי בניה, תהיה בהתאם להוראות תמ"א 10/.

2.18 מתקן חשמל לתכנון בעתיד

2.18.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור המסומן כ"מתקן חשמל לתכנון בעתיד" יתוכנן מתקן חשמל עפ"י הוראות תמ"א 10/. מיקומו המדויק של מתקן החשמל ייקבע בתכנית מתאר ארצית מפורטת. אין בקביעת סימון זה כדי לשנות יעודה הנוכחי של הקרקע בהתאם לתכנית תקפה.



2.19 פרוזדור חשמל

2.19.1 תכליות ושימושים מותרים

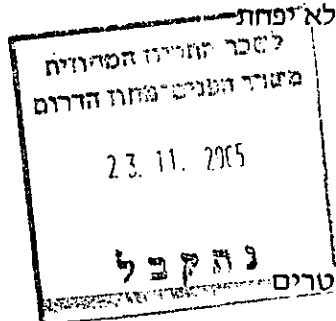
ב"פרוזדור חשמל", יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות כח ורשת החשמל (תמ"א 10/): מעבר קווי חשמל ראשיים במתח על (400 ק"ו), ובמתח עליון (161 ק"ו), לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וקווי חשמל ראשיים קיימים. מותר להשתמש בשטח המעברים לגנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך המעברים לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכדומה, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל.

2.19.2 תנאים, הנחיות והוראות בניה

- א. הוצאת היתרי בניה תהיה בהתאם להוראות תמ"א 10/.
- ב. איתורם המדויק של המעברים שרוחבם מעל 300 מ', ייקבע בתכנית מפורטת, בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בערכי נוף ובמיטרדים סביבתיים העלולים להיגרם ע"י הקווים.

2.19.3 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי-חשמל

על אף האמור לעיל, הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן. המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, כמו כן, המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל, לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:



1. בשטח בנוי

- א. קו חשמל במתח נמוך:
מהתיל הקיצוני 2.00 מטרים
מציר הקו 2.25 מטרים
- ב. קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו
קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים:
מהתיל הקיצוני 5.00 מטרים
מציר הקו 6.50 מטרים
- ג. קו חשמל במתח עליון 110 – 161 ק"ו
קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים:
מהתיל הקיצוני 9.50 מטרים
מציר הקו 13.00 מטרים
- ד. קו חשמל במתח על עד 400 ק"ו
קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים:
מציר הקו 30.00 מטרים

2. בשטח פתוח

- א. קו חשמל במתח נמוך:
מהתיל הקיצוני 2.25 מטרים
מציר הקו 3.00 מטרים
- ב. קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו
קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים:
מציר הקו 8.50 מטרים
- ג. קו חשמל במתח עליון 110 – 161 ק"ו
קווים קיימים, קווים מתוכננים או

קווי טלפון ותקשורת בקירבת קווי חשמל

הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים, בקרבת קווי חשמל, תעשה לפי הכללים הנקובים בתקנון הבזק והחשמל התשמ"ו1986.

חציית חורשות או יערות

לגבי קווי 110 – 161 ק"ו : אם קו עילי חוצה יער או חורש, הנחיצות בכריתת עצים בתחום המעבר תלויה בתנאים מקומיים כמו סוגי העצים וגובהם, חשיבות הקו ותנאים טופוגרפיים.

לצורך כריתה, יש לשמור על מרחק אופקי של 3 מטרים מקו מדומה אנכי משוך אל הקרקע ממוליך הפזה הקרוב ביותר במצב נטייה מרבית עד לקו הגבול של העצים בהתחשב בצמיחתם.

יש לשמור על מרחק אנכי של 5 מטרים ממוליך הפזה עד לצמרת העץ במתלה המרבי של המוליך בצמיחה הטבעית של העצים.

לגבי קווי 400 ק"ו : בחציית קו 400 יער או חורש, יש לכרות את העצים לשם יצירת פס אש. רוחב המעבר הכרות חייב להבטיח מרחק אופקי של 5 מטרים בין קו מדומה אנכי משוך על קרקע ממוליך הפזה הקרוב ביותר במצב נטייה מרבית ובין קו הגבול של העצים בהתחשב בצמיחתם הטבעית.

תותר חציית יער או חורש הנמצאים בואדי, בתנאי שמוליכי הקו יהיו במרחק העולה על 14 מטרים מגבול הצמיחה הטבעית של העצים.

המספרים הרשומים בסעיף זה יחייבו את הרשויות השונות ע"פ העניין והמקום ע"פ בקשת חברת חשמל.

2.20 מתקן תקשורת

2.20.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור "מתקן תקשורת" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מפורטת: הקמת עמודים, אנטנות לסוגיהן, מתקנים למסירת חשמל, כבלים וכיו"ב מתקנים הנדרשים להפעלת מתקן התקשורת.

2.21 קו מים קיים ומוצע

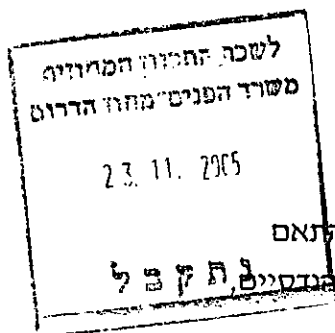
2.21.1 תכליות ושימושים מותרים

שטחים שדרכם עוברים או מיועדים לעבור מובילי מערכת המים הארצית על מתקניהם והדרכים העוברות לאורכם. יש לשמור רצועת שצ"פ (שטח ציבורי פתוח), ברוחב 10 מ' מציר קווי המים. ניתן להוציא היתר בניה להנחת קווי מים מכח תכנית זו.

2.22 קו קולחין

2.22.1 תכליות ושימושים מותרים

שטחים שדרכם עוברים או מיועדים לעבור מובילי המערכת הארצית של מי קולחין



מושבים על מתקניה והדרכים העוברות לאורכה.

2.23 קו נפט גולמי

2.23.1 תכליות ושימושים מותרים

תותר העברת קו נפט גולמי.

2.23.2 תנאים הנחיות והוראות לתכנון

באזור "קו נפט" גולמי לא יותרו עבודות בניה במרחק 15 מ' מכל צד של ציר הקו, אלא לאחר קבלת אישור הרשות המוסמכת לכך, הכל בכפוף להוראות נוספות שבתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.



2.24 קו תזקינים

2.24.1 תכליות ושימושים מותרים

תותר העברת קו תזקינים.

2.24.2 תנאים הנחיות והוראות לתכנון

באזור "קו תזקינים" לא יותרו עבודות בניה במרחק 15 מ' מכל צד של ציר הקו, אלא לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת לכך, הכל בכפוף להוראות נוספות שבתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

2.25 קו גאז

2.25.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור "קו גאז" תותר העברת קווי גאז והמתקנים הדרושים להפעלתם, בהתאם לאמור בתמ"א 37/ על חלקיה השונים.

2.25.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

בהתאם להוראות תמ"א 37/ על תיקוניה.

2.26 שטח איגום והחדרה

2.26.1 תכליות ושימושים מותרים

שטח המיועד להחדרת מים שפירים אל מי התהום, או לאיגום מי נגר ולכל המבנים והמתקנים הדרושים למטרה זו. הכל בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית לאיגום להחדרה ולניצול מים עיליים – תמ"א 11/.

2.27.1 תכליות ושימושים מותרים

באזור "מסילת ברזל" יותרו השימושים להלן, כולם או מקצתם: מסילות ברזל דו-מסילתיות, מתקנים הקשורים בתנועת הרכבות, כולל תחנות רכבת.

2.27.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

בניית קו הרכבת ביטול המסילות, הקמת התחנה וביצוע קו הגאז בקטעי המסילה שבתחום תכנית זו יבוצעו עפ"י הוראות תכנית תת"ל 3/4, א.

2.28 דרכים קיימות ומוצעות, מחלפים ומחלפונים

2.28.1 תכליות ושימושים מותרים

בתוואים המיועדים לדרכים קיימות ומוצעות, תותר סלילת דרכים עפ"י תכנית מפורטת בהתאמה להוראות תמ"א 3/. התוואי המסומן בתשריט לדרך מס' 39 הינו תוואי סכימתי בלבד. במקום בו מסומן מחלף תותר הקמתו של מחלף עפ"י הוראות תמ"א 3/ ובהתאם לתכנית מפורטת. במפגש דרך מס' 35 עם הדרך המוצעת לנחלה (ברוחב 30 מ') מסומן מחלפון ויחולו עליו הוראות תמ"א 3/.

2.28.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

לא יאשר מוסד תכנון תכנית מתאר מקומית לדרך מס' 39, בקטע העוקף את תל צפית, אלא לאחר שיכנס לתוקף שינוי שינוי לתמ"א 3/ הכולל דרך זו בקטע הנ"ל ואשר בו תקבע הדרך כ"דרך נופית".

2.29 דרך נופית

2.29.1 תכליות ושימושים מותרים

מיועד לסלילת דרך או קטע של דרך, בתחום אזור שיועד לשמורת טבע לגן לאומי, לשמורת נוף ורצועת נחל, או בתחום של אזור אחר בתכנית, אשר יוגדר ע"י מוסד תכנון כשטח בעל רגישות נופית.

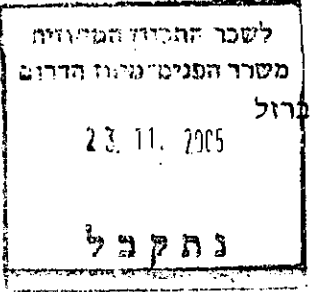
2.29.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

ההוראות לגבי תכנון דרך נופית, יהיו בהתאם לאמור בתיקון מס' 7 לתמ"א 3/.

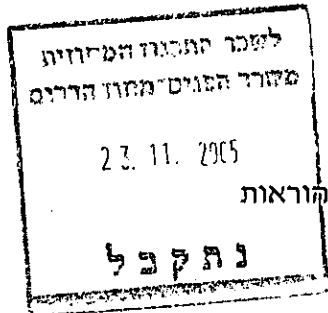
2.30 דרך נוף

2.30.1 תכליות ושימושים מותרים

מיועד לסלילת דרך ברוחב שלא יעלה על 10 מ'.



תותר סלילת דרך נוף ב"אזור חקלאי" בהתאם להוראות המתייחסות ל"אזור חקלאי". התוויית דרך נוף תעשה תוך התחשבות מירבית בערכי טבע ונוף. רק במקומות בהם לא ניתן להסתפק בדרך של מצעים בלבד, תותר סלילת הדרך באספלט או חומר דומה.



2.31 מסילת ברזל לביטול

מסילות הברזל המסומנות בתשריט לביטול תהיינה תקפות בהתאם להוראות תמ"א 23/ עד השלמת ביצוע מסילת הברזל הכפולה המוצעת.

2.32 דרך משולבת עם מסילת ברזל

2.32.1 תכליות ושימושים מותרים

בתוואי המיועד לדרך קיימת או מוצעת משולבת עם מסילת ברזל, תותר סלילת דרך עפ"י תכנית מפורטת בהתאמה להוראות תמ"א 3/ ובשילוב עם מסילת ברזל, אשר סלילתה תותר בהתאם להוראות תמ"א 23/.

2.32.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

תכנון מסילת הברזל ומתקניה יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23/). תכנון הדרך יהיה בהתאם להוראות תמ"א 3/. תנאי לביצוע השילוב בין מסילת הברזל לדרך יהיה הפרדת מפלסים בין תוואי הדרך לתוואי מסילת הברזל או התקנת מחסומים ותימרור לצידי מסילת הברזל למניעת חצייה של מכוניות על מסילת הברזל בעת מעבר הרכבת. תכנון מפורט של הפרדת המפלסים בין תוואי הרכבת לתוואי הדרך או חסימת תוואי הרכבת יתבצעו בהתאם להוראות מע"ץ ורכבת ישראל.

2.33 אתר הנצחה לפי תמ"א 21/

2.33.1 תכליות ושימושים מותרים

באתר הנצחה לפי תמ"א 21/ יותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות תמ"א 21/.

2.33.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

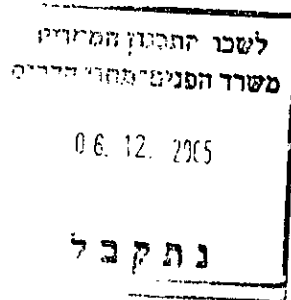
באתר הנצחה לפי תמ"א 21/ יחולו תנאים, הנחיות והוראות לתכנון, בהתאם להוראות תמ"א 21/.

2.34.1 תכליות ושימושים מותרים

באתר הנצחה תותר הקמת אנדרטאות, חדרי זיכרון והדרכה, שבילים, תצפיות, סככות צל, גינון, פינות ישיבה, חניות ודרכים.

2.34.2 תנאים, הנחיות והוראות לתכנון

תנאי למותן היתרי בניה באתר הנצחה, תכנית מפורטת מאושרת.

**3. תנאים כלליים****3.1 היתרי בניה**

- א. הוצאת היתרי בניה ביעודי הקרקע השונים, תהיה בהתאם לתכנית מפורטת בתוקף, אלא אם צויין בתכנית זו כי ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
- ב. יש לקבל חוות דעת ואישור משרד הבריאות להיתר בניה בשטחים המיועדים למבני ציבור ומוסדות, מבנה שרותים, מבנה מלאכה ואחסנה, לאזורים חקלאיים, אזור תעשייה ומלאכה, תשתית לאומית, מלונות ונופש, תחנות תדלוק, אזור גן לאומי ועוד. בהם יש מבנה שירות למבקרים, אתרי סילוק פסולת. התכניות שתוגשנה תכלולנה פתרונות לשפכים ופירוט על מערכות אספקת מים כולל מיגונים נדרשים למניעת זהום.

3.2 שינוי יעוד קרקע חקלאית

אישורן של תכניות מפורטות שמטרתן שינוי יעוד קרקע חקלאית, כפוף לאישור הועדה לשמירת קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.

3.3 רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות

- א. בציונים שבתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של אזור ליעוד ושימוש קרקע מסויים. מיקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.
- ב. סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו (ק.מ. 1:20,000), שאינו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח) תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.
- ג. סטיות הנובעות מכוונות תכנית מפורטת למנוע פגיעה בנכסי נוף, בשטחי עתיקות, באתרים היסטוריים או בבניינים בעלי ערך היסטורי, כמוגדר בסעיפים לעיל של הוראות אלה, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

מ"מ 3.4

לשכת החקירה המחוזית
משרד הפנים - תחנת הדרום
23.11.2013
נתקבל

3.4 מים

- א. יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעילות המפעלים והעסקים באיכות מי שתייה.
- ב. מפעלים ועסקים בהם קיים סיכון לזיהום מערכת אספקת המים יתקינו אמצעי מניעת זרימת מים חוזרת בראש מערכת אספקת המים או לחלופין קבלת פטור מהתקנתו ממשרד הבריאות לפני אכלוס המבנים.
- ג. יש לקבל אישור משרד הבריאות לכל פעולה של תכנון, בינוי או שימוש באזור קידוחי המים ותחומי הגנתם המסומנים ב"מפת קידוחי המים ותחומי הגנתם", המהווה נספח א' לתכנית זו.

3.5 מי נגר עיליים

- א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים/מתחמים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, אגנים מסוגים שונים, רצועות גינון וכד', תוך תאום עם רשות הניקוז.
- ב. הוראה בנוסח האמור בסעיף א. לעיל לעניין מי נגר עיליים, תיכלל בתכניות מפורטות אשר יוכנו עפ"י תכנית זו.

3.6 שפכים

- א. מערכת הביוב תחובר אל מערכת טיפול בשפכים האזורית והמאושרת ע"י הרשויות המוסמכות. תוך התאמת כמות ואיכות השפכים עם תכנית אב לביוב אזורי מאושרת.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י משרד הבריאות.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.

3.7 שימור שטחים למאגרי ומובילי קולחים

שימור שטחים למאגרי ומובילי קולחים יהיה בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י הוראות תמ"א 34.

3.8 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר.

4. תאריך: 17.6.02 , 2.6.02 , 1.11.01 , 21.06.01 , 27.05.01 , 16.2.2001 , 7.11.2000 , 8.10.2000
11.10.05 , 1.6.05 , 30.5.04 , 30.4.04 , 9.4.04 , 30.6.02

5. חתימות

מועצת אזורית
"ינואב"

עמירם זרמא
תכנון ערים ואזורים
רח' ששת הימים 35, כ"ס
ת"ד: 674302-09 מ"מ - 09-7487647

יוזם ומגיש התכנית

עורך התכנית

ועדה מחוזית לתכנון ולב

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

