

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7/ 176/03/6

עין צורים 2010

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תוכנית  
דרום  
שפיר  
תכנית מפורטת  
אישורים

לשכת הרמטכ"ל  
משרד הפנים-מחוז דרום  
15.09.2014  
מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
26.8.14  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יניר הוועדה המחוזית  
תאריך: 26.8.14

## דברי הסבר לתוכנית

### כללי

ע"פ החלטת ממשלת ישראל ומינהלת "סלע" נערכה עבור קיבוץ עין צורים תכנית מתאר לכל שטחי המשק, במטרה לאפשר הקמת מבנים זמניים למפוני חבל עזה. התכנית, תכנית מתאר מס' 6/176/03/6 אושרה, ובמקום הוקמו כ-120 יח' מגורים זמניים עבור המפונים. בהתאם להנחיית תכנית המתאר הוחלט ע"י משרד הבינוי והשיכון, מ.א. "שפיר" וע"י קיבוץ עין צורים לערוך תכנית מפורטת לשטחי תכנית המתאר.

### פרוט

1. תכנית זו הנה תכנית מפורטת הנערכת בתחום תכנית מתאר מאושרת מס' 6/176/03/6.
2. בתחום התכנית יפורטו יעודי קרקע בהתאם לשימוש בפועל, ע"פ תכנית פיתוח עתידית של המשק ובהתאם לתכניות מפורטות מאושרות קודמת – טרם אישור תכנית המתאר.
3. שטח המגורים לחברי המשק יורחב במטרה לאפשר הגדלת הישוב למסגרת תמ"א 35.
4. השטח למגורים זמניים יוסדר כשטח למגורים א' 2, בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה לאזור זה ומסדירה מגרשים למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
5. **גודל הישוב בהתאם להוראות תמ"א 35 :**

יחידות מגורים קיימות ביישוב	105
יח' מגורים הרחבה באזור מגורים א'	113
יח' דיור מוצעות לחברי משק	132
<b>סה"כ יח"ד לפי תמ"א 35</b>	<b>350</b>
6. **צפיפות מגורים :**

הערות	צפיפות	מס' יח"ד	שטח (ד')	יעוד	מגרשים
השטח אינו כפוף לתמ"א 35	1.2	113	96.5	מגורים בישוב כפרי	1301-1305
	2.5	124	50.2	מגורים בישוב כפרי	1306-1325
ע"פ תכנית מאושרת	2	113	56.5	מגורים א"ז	1001-1113

7. תוואי דרך אזורית, המחברת שטחי מגורים בישובים הגובלים, בואכה שכונת "אחוזת אתרוג", יוסדר בהתאם לתוואי הדרך הסלולה בשטח.
8. בצמוד לדרך אזורית בתחום התכנית יוקם אזור למבני ציבור עבור המועצה האזורית "שפיר", בהתאם לפרוגרמת שטחים שנקבעה ע"י מוסדות המועצה וע"פ חלוקת השטחים שלהלן :

מבנה	שטח מגרש (מ"ר)
אודיטוריום אזורי	4000
מרפאה אזורית	1000
בריכה	5000
מיני ספורטק	2000
2 מגרשי טניס	1500
חניות	2500
<b>סה"כ</b>	<b>16000</b>

9. בשטח מאושר למתקן הנדסי, המיועד למתקן טיפול בשפכים של המועצה האזורית, יפורטו שימושים מותרים, מגבלות וזכויות בניה.
10. **חומרי חפירה ומילוי :**

בהתאם לתכנון עבודות עפר ראשוני :

חפירה : 17,000 מ"ק

מילוי : 91,000 מ"ק

סה"כ מילוי מובא : 74,000 מ"ק

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם ברשומות	<b>1.1</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>עין צורים 2010</b>
		<b>מספר התוכנית</b>	<b>7/ 176/03/6</b>
	<b>1.2</b>	<b>שטח התוכנית</b>	<b>1167.50 דונם</b>
	<b>1.3</b>	<b>מהדורות</b>	<b>שלב</b> מילוי תנאים מתן תוקף
		<b>מספר מהדורה בשלב</b>	<b>מהדורה 8 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף</b>
		<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	<b>1.7.2014</b>
יפורסם ברשומות	<b>1.4</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b> תכנית מפורטת
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	<b>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</b>
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	<b>כן</b>
		<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	<b>לא</b>
		<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק</b>	<b>ועדה מחוזית</b>
		<b>היתרים או הרשאות</b>	<b>62</b> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל מתחום התוכנית.

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 28

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שפיר

קואורדינטה X דרום – 622500  
קואורדינטה Y מערב - 173500

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ עין צורים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית שפיר בתוכנית

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית קיבוץ עין צורים

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2901	מוסדר	חלק	3,4,5,6,7,8,9,11,14,15	2,10,12,13
2902	מוסדר	חלק		2,3,5,9,11,12
3055	מוסדר	חלק		65,94,95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6/176/03/6	901 , 903 , 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

### 1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.11.1972	1879	תכנית זו משנה את 176/03/6 בגבולות התכנית	שינוי	176/03/6 (ד/807)
1.07.1982	2831	תכנית זו משנה את 224/02/6 בגבולות התכנית	שינוי	224/02/6
25.03.1990	3753	תכנית זו משנה את 4/176/03/6 בגבולות התכנית	שינוי	4/176/03/6
13.3.2007	5640	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6/176/03/6 בגבולות התכנית	שינוי	6/176/03/6

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית דרום	אדרי' דודי דרורי	1.7.2014		28	----	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית דרום	אדרי' דודי דרורי	1.7.2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית דרום	מודד / שמאי אליהו טלמון	1.5.2011		4	----	מחייב	נספח טבלת הקצאות
	ו.מחוזית דרום	מהנדס אילון פרייברג	12.6.2013			1:1000	מנחה	נספח תנועה
	לשכת בריאות מחוזית	ברזייק מהנדסים	15.04.2010	1		1:1250	מנחה	נספח ביוב
	רשות ניקוז שורק - לכיש	לביא - נטיף מהנדסים	25.9.2011	1	21	1:1250	מחייב	נספח ניקוז, הגנה על מי תהום וטיפול בנגר עילי
	רשות המים, משי הבריאות, משי להגנייס	אמפיביו הנדסת סביבה	5.2012		24	----	מנחה	נספח הידרולוגי- סביבתי לתח' תדלוק
	ק.ק.ל. פקיד היערות		1.3.2011	1		1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים
		גיאלוג משה ירקוני	12.2012		13	----	מנחה	דו"ח סייסמי
	ו.מחוזית דרום	אורבניקס	1.05.2007		4	----	מנחה	פרוגרמה למבני ציבור

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
קבוצת	עין צורים			קבוצת עין צורים	570006627	ד.נ. שדה גת 79510	08-8588311		08-8580264	elid@ein-zurim.co.il	

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
קבוצת.	עין צורים			קבוצת עין צורים	570006627	ד.נ. שדה גת 79510	08-8588311		08-8580264	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מדינת ישראל	עיי.מ.מ.י. מחוז ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	eyalruso@mami.gov.il
בעלים	רשות הפיתוח	עיי.מ.מ.י. מחוז ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	eyalruso@mami.gov.il
בעלים	ק.ק.ל.	עיי.מ.מ.י. מחוז ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	eyalruso@mami.gov.il
חוכרים לדורות	מקורות	עיי.מ.מ.י. מחוז ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	eyalruso@mami.gov.il
חוכרים לדורות	מועצה אזורית		מ.א.שפיר		ד.נ. מרכז שפירא	08-8508901		08-8508900	asher@shafir.org.il
חוכרים לדורות	אגודה שיתופית בע"מ		קבוצת עין צורים	570006627	ד.נ. שדה גת 79510	08-8588311		08-8580264	elid@ein-zurim.co.il
חוכרים לדורות	חב' יזמית	בניה משקית פרויקט שפירא (1994) בע"מ		511982233	אזה"ת צומת ראם 79830	08-8586887		08-8501256	

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:office@drori-arch.co.il">office@drori-arch.co.il</a>	03-5259203	052-2519272	03-5259013	רח' העוגן 3 תל-אביב			36972	30051783	דודי דרורי	אדריכל	אדריכל
<a href="mailto:eylonf@datamap.com">eylonf@datamap.com</a>	03-7516356	054-2204760	03-7541000	רח' היצירה 14 רמתגן			85893	22642169	אילון פרייברג	תכנון תנועה	מהנדס
<a href="mailto:Negev-t@017.co.il">Negev-t@017.co.il</a>	08-6280351	050-5212859	08-6276578	רח' ביאליק 149 באר שבע		נגב ת.י.ס.	437	05587381	אליהו טלמון	מודד / שמאי	מהנדס
<a href="mailto:ran@berezik.co.il">ran@berezik.co.il</a>	03-5626696	054-4544225	03-5622254	רח' עמינדב 23 ת"א		ברזייק מהנדסים	102599	057698458	ברזייק רן	תברואה	מהנדס
<a href="mailto:boaz@lavy-natif.co.il">boaz@lavy-natif.co.il</a>	03-5584525	052-5582568	03-5584505	רח' השקמה 3 א.ת. אזור		לביא-נטיף מהנדסים		029538972	בועז כהן	נספח ניקוז, חגנה על מי תהום וטיפול בנגר עילי	מהנדס
<a href="mailto:amit@amfibio.co.il">amit@amfibio.co.il</a>		050-5770577	03-7369972	ת.ד. 9108 רמת אפעל		אמפיביו איכות סביבה	ת.ד. 9108 רמת אפעל	057877219	עמית טל	יועץ סביבה	נספח הידרולוגי-סביבתי
<a href="mailto:Ptreesn1@013.net.il">Ptreesn1@013.net.il</a>	03-9504388	050-3241571	03-9675499	מושב בית חן, ת.ד. 131					ניסים פינס	אגרונום	סקר עצים
<a href="mailto:yarkoni@netvision.net.il">yarkoni@netvision.net.il</a>	09-7961014		09-7965246	ת.ד. 122, בני דרור, ד.ג. שרון תיכון 45815		גיא-לוג שירותים גיאוטכניים בע"מ		דו"ח סייסמי	משה ירקוני	גיאולוג	דו"ח סייסמי
<a href="mailto:drori@urbanics.co.il">drori@urbanics.co.il</a>	03-7526249	050-5360096	03-6102828	זבוטינסקי 1, רמת-גן		אורבניקס			איריס דרורי	תכנון אורבני	



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת שטחים וקביעת ייעודיהם על בסיס תכנית מתאר מאושרת, עבור יעודי קרקע קיימים בקיבוץ ויעודים מתוכננים בעתיד וכן הסדרת שטח מגורים זמני מאושר למפוני חבל עזה והפיכתו לאזור מגורים מוסדר, יצירת שטחי מגורים חדשים, הקצאת שטח למבני ציבור עבר צרכי המועצה האזורית "שפיר" ויצירת מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבה ופיתוח של הקיבוץ להיקף כולל של 350 יח"ד בתחום הקיבוץ.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מאזור ישוב כפרי ע"פ תכנית מתאר, במצב מאושר, ליעודים הבאים: מגורים בישוב כפרי, מגורים א-2, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ומשרדים, ארוח כפרי, ספורט ונופש, מבני משק, תעשייה, מתקנים הנדסיים, דרך ודרך משולבת.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ד. הרחבת והתוויית דרכים.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- ו. קביעת התניות לביצוע.
- ז. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ח. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1,167.50 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
(*) לפי תכנית 5/176/03/6	42660		+9950	(*) 32750	מ"ר (עקרי)	מגורים בישוב כפרי
(*) קיים בפועל	237		+132	(*) 105	מס' יחיד	
	25560		+25560	0	מ"ר (עקרי)	מגורים א'2
	113		+113	0	מס' יחיד	
	10995		+10995	0	מ"ר	מסחר ומשרדים
תעשיה (*) לפי תכנית 4/176/03/6	42856		+19556	(*) 23300	מ"ר	תעשיה
כולל מבני חינוך (*) לפי תכנית 4/176/03/6	67812		+37522	(*) 30290	מ"ר	מבני ציבור
	13615		+13615	0	מ"ר	מבני ציבור לחינוך
	60		+60	0	תדרים	ארוח כפרי
	11250		+11250	0	מ"ר	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1325-1301	מגורים בישוב כפרי
	1113-1001	מגורים א' 2
	1813-1801	מבנים ומוסדות ציבור
	301	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	1742-1701, B80	שטח ציבורי פתוח
	201	מסחר ומשרדים
	901	ארוח כפרי
	601	ספורט ונופש
	2002-2001	מבני משק
	401	תעשיה
	1906	תחנת תדלוק
	1905-1901	מתקנים הנדסיים
	2716-2701	דרך מאושרת
	2501-2543	דרך מוצעת
	2607-2601	חניון
	2101	שביל
	103-101	קרקע חקלאית
	701	נחל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א.	השטח ישמש למגורים בלבד, עבור מבני מגורים קיימים וכן עבור תוספת מבני מגורים בעתיד. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. בתי המגורים יהיו דו-משפחתיים והבניה תהיה בקיר משותף. מבנים קיימים שלא ע"פ הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בניה או בנית מבנים חדשים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו.
ב.	מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ליח"ד, ויחשבו כשטח שרות.
ג.	תותר הקמת מרתף. גובה המרתף יהיה עד 2.40 מ' (פנימי נקי), גבולותיו יהיו בתחום קומת הקרקע ושטחו יחשב כשטח שרות. המרתף יהווה חלק אינטגרלי של יחידת המגורים ויחובר לקומות המגורים ע"י גרם מדרגות פנימי, לא תותר כניסה חיצונית אליו ולא תותר כל התקנה או הכנות למערכות סניטריות כלשהן. גובה תחתית תקרת המרתף יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס קרקע חיצונית גובלת.
ד.	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים, גינון, גידור ומתקני נופש וצל וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א.	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) <b>חומרי הבניה</b> של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) <b>דודי שמש</b> הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) <b>אנטנות וארובות</b> הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה בכבלים או לאנטנת לוויין נפרדת לכל יח"ד. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>(4) <b>חצר משק/ מתקן לתלית כביסה</b> מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור מהנדס הועדה המקומית</p>
ב.	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) <b>סילוק אשפה</b> שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחומי האזור במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>(2) <b>גדרות</b> לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור. תותר הקמת מסתור לחצר משק ותלית כביסה, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>

<b>4.2 מגורים א'2</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א.	השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים ובהסכמת שכן גובל. מבנים זמניים קיימים במגרשים 1001-1113 ימשיכו להתקיים בהתאם לתקנות הפטור מהיתר

		למפוני חבל עזה.
ב.		תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות.
ג.		מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ויחשבו כשטח שרות.
ד.		תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.
ה.		תותר הקמת חניה מקורה כחלק מהבנין ובתחום קווי הבנין וכן תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ' בנפרד מהבנין. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.2.2	<b>הוראות</b>	
א.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<p>(1) <b>חומרי הבניה</b> של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) <b>דודי שמש</b> הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה יתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) <b>אנטנות וארובות</b> לא תורשה הקמת אנטנה לכל בנין, הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>(4) <b>חצר משק/ מתקן לתלית כביסה</b> מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית</p>
ב.	<b>הוראות פיתוח</b>	<p>(1) <b>סילוק אשפה</b> שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחומי האזור במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>(2) <b>גדרות</b> לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור. תותר הקמת מסתור לחצר משק ותלית כביסה, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, ע"פ פרט שאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) <b>חשמל ותקשורת</b> כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור המבנים לאנטנת טלויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.</p>

4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, כגון: בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, בית ספר, שירותים קהילתיים, מגרשי ספורט, מועדון, חדר אכל ומטבח לצורכי הציבור וכו'.
ב.	מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.
ג.	מגרש מס 1812 מיועד למבני ציבור אזוריים של המועצה האזורית כגון: אודיטוריום אזורי, מרפאה, בריכת שחיה, אזור למתקני ומגרשי ספורט, שטחי חניה ותפעול או מבני ציבור אחרים לצרכי הרשות המקומית.
ד.	תותר חלוקת השטחים למגרשים, בסמכות הועדה המקומית, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא שטח ואישורה על ידי הועדה המקומית.
ה.	תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
ו.	תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית,

	התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	(1) <b>חומרי גמר לחזיתות הבנינים:</b> חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית, מלאכותית, או שילוב שלהם ושילוב קירות זכוכית. (2) <b>מתקנים בבנין:</b> דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. (3) <b>מרתפים:</b> מרתפים לא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי (נקי) : 2.80 מ'. (4) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחת לוויין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
<b>ב.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	(1) הבניה במגרשים אלה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. (2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	השטח מיועד להקמת מבני חינוך, כיתות וחדרי מגורים לתלמידים ושימושים נלווים הנדרשים להפעלת מוסד חינוכי כגון: הסעדה, אחסנה, מתקני ספורט ומשרדי הנהלה.	
<b>ב.</b>	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים, גינון, גידור ומתקני נופש וצל וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	כמופיע בסעיף 4.4.2, א.
<b>ב.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	(1) הבניה במגרשים אלה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. (2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

<b>4.5</b>	<b>ארוח כפרי</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	תותר הקמת יחידות אירוח/מלון ארוח כפרי, מבנים להרצאות, הסעדה, משחקים ומתקני ספורט, נופש ושעשועים וכל פעילות הקשורה לארוח כפרי והכל בהתאם לתקני משרד התיירות לארוח כפרי ובאישורו.	
<b>ב.</b>	בשטח הארוח הכפרי תוכן תכנית בינוי אשר תיקבע שלבי פיתוח וטראה השתלבות מבנים קיימים עם מבנים עתידיים מתוכננים. שלב א' יכלול עד 30 יח' ארוח ולאחר פיתוחו יותרו עד 60 יח' ארוח. תכנית הבינוי תאושר על ידי משרד התיירות והועדה המקומית. תותר חלוקת השטח למגרשים, בסמכות הועדה המקומית.	
<b>ג.</b>	מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.	
<b>ד.</b>	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים, גינון, גידור ומתקני נופש וצל וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	(1) <b>חומרי גמר לחזיתות הבנינים:</b> חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית, מלאכותית, או שילוב שלהם ושילוב קירות זכוכית. (2) <b>מתקנים בבנין:</b> דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. (3) <b>מרתפים:</b> מרתפים לא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי (נקי) : 2.80 מ'. (4) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחת לוויין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
<b>ב.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	(1) הבניה במגרש תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. (2) יחידות הארוח יוקמו במבנה יחיד או מספר מבנים באופן בו כל מבנה יכלול לפחות 2 יחידות ארוח.

3	האכסון המלונאי במגרשים אלו יהיה כפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלוונות של משרד התיירות ולפני תפורט תכנית הבינוי, כולל גודל מקסימלי של יחידת האירוח ותנאים פיזיים נוספים עפ"י דרישת משרד התיירות והועדה המקומית.		
4	כל הגדלה של גודל יח' אירוח מעבר לתקנים הללו בכל דרך שהיא לרבות ע"י צירוף יח"ד תחשב כסטיה ניכרת.		
5	ייעוד המבנים הוא לצרכי אכסון מלונאי בלבד ולא למגורים. כמו כן לא ניתן יהיה לאחד יחידות נופש.		
6	שימוש חורג במגרשים הנ"ל לשימוש שאינו אכסון מלונאי או המשרת את האכסון המלונאי יחשב כסטיה ניכרת.		
7	כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.		

4.6 ספורט ונופש		4.6	
שימושים		4.6.1	
א.	השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים		
ב.	תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.		
ג.	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים, גיטון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.		
הוראות		4.6.2	
א.	עיצוב אדריכלי		חומרי גמר לחזיתות מבנים: חומרי גמר למבנים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או מלאכותית או שילוב שלהם, קירות זכוכית, מתכת, במלואם או בחלקם.
ב.	הוראות פיתוח		1) הקמת מבנים, מגרשים ומתקנים במגרש תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. 2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.

4.7 מסחר ומשרדים		4.7	
שימושים		4.7.1	
א.	יותרו שימושים למשרדים, כגון: משרדים לעוסקים עצמאיים, משרדים לפעילות עסקית, משרדים לשימוש האגודה; כן יותרו שימושים מסחריים, כגון: מרכול, מספרה, בית קפה, מזנון – מסעדה, חנויות למכירת טובין וכו'.		
ב.	תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.		
ג.	תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גיטון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד.		
הוראות		4.7.2	
א.	עיצוב אדריכלי		חומרי גמר לחזיתות מבנים: חומרי גמר למבנים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או מלאכותית או שילוב שלהם, קירות זכוכית, מתכת, במלואם או בחלקם.
ב.	הוראות פיתוח		1) הקמת מבנים, מגרשים ומתקנים במגרש תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. 2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.

4.8 מבני משק		4.8	
שימושים		4.8.1	
א.	במגרשים מס' 2001, 2002: תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון לבעלי חיים, מבני מלאכה חקלאיים, מחסנים חקלאיים וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. הקמת מבנים תעשה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. יאסרו שימושים שעלולים לגרום מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם ע"פ דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו או ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית. יותרו העברת קווי תשתית, סלילת דרכים, גידור, גיטון ושתילה והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד. תותר סלילת דרך ביטחון		

	והקמת גדר ביטחון ומרכיבי ביטחון ע"פ הצורך בהיקף הישוב וכן יותר עיבוד חקלאי בשטחי בניה עתידיים טרם הקמת מבנים בהם. תותר הקמת מבנים יבילים למגורי עובדים זרים בענף החקלאות, בהתאם להנחיות משרד החקלאות ע"פ היתרים שינתנו ע"י הועדה המקומית באישור משרד החקלאות.
ב.	יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.
ג.	מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א.	1) הקמת מבנים יבילים למגורי עובדים זרים תהיה במגבלות הבאות: (א) הקמת המבנים היבילים כפופה לאישור מראש של משרד החקלאות, בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש, ובכל מקרה לא יוקמו יותר מ- 5 מבנים יבילים. (ב) תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמותם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מפני הקרקע הטבעית. (ג) גודל מבנה יביל לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. (ד) המבנה יהיה בן קומה אחת בלבד וגובהו לא יעלה על 3 מ'.
	2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

4.9	<b>תעשייה</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
א.	תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור ותעשייה, משרדים הקשורים לפעילות התעשייה, מבנים לאחסנה, חנות מפעל, במגבלות כמופיע בסעיף 6.3.
ב.	יותר שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים, ע"פ "תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)") אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.
ג.	יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.
ד.	תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים טכניים, תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד וכן תותר סלילת דרך ביטחון והקמת גדר ביטחון ומרכיבי ביטחון ע"פ הצורך בהיקף הישוב.
ה.	תותר התווית דרכים ושבילים, משטחי תפעול, גינון, שתילת צמחים וגידור.
4.9.2	<b>הוראות</b>
א.	כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

4.10	<b>תחנת תדלוק</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
א.	תותר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית אשר אספקת הדלק בה תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. אספקת הדלק תיועד לתדלוק כלי רכב שנועדו לשרת מטרות חקלאיות של הישוב. לא יותר תדלוק בגפ"מ.
ב.	לא תותר הקמת מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק. עמדות התדלוק יקורו בגגון וכן יותרו עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים ותישמר בה עמדה לפריקתן של מיכליות התדלוק למילוי מיכלי הדלק של התחנה.
4.10.2	<b>הוראות</b>
א.	1) מאצרות מיכלי דלק חיצוניים יהיו אטומות בפני חלחול דלקים. תבוצע

פיתוח	הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים לתחנת הדלק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
	(2) כמופיע בסעיף 6.4 – הוראות נוספות.

<b>4.11</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>	
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגרשים 1901, 1904 מיועדים להקמת תחנות טרנספורמציה לשימוש מקומי. הקמת מבנה שנאים תיהיה בהתאם להוראות חברת החשמל ובאישורה.	
ב.	מגרשים 1902, 1903 מיועדים להקמת מתקני שאיבה לביוב.	
ג.	מגרש מסי 1905 מיועד להקמת מתקן טיפול בשפכים אזורי, ע"פ תכנית מאושרת מסי 6/176/03/6. בשטח זה יותרו בנוסף הקמת מאגר מי-שופכין, מתקני טיפול בשפכים, מתקני שאיבה ומתקני חשמל הנדרשים לתהליך הטיפול, מבנה שנאים, מבנה בקרה ושליטה וכן משטחי קליטה פוטו-וולטאים להפקת חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.	
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות פיתוח	(1) מרחק מזערי למבנה שנאים מיחידות מגורים – 6.0 מ'. (2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות. (3) הצבת משטחי קליטה פוטו-וולטאים תתאפשר רק לאחר תאום ואישור משרד הבריאות.
ב.	נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל במאגר קולחים	(1) במקרה של עליית מפלס המים במאגר תופסק הזרמת המים למאגר בהתאם למפלס בטחון קבוע. (2) במאגר מתוכננת מערכת גלישת חרום ותעלת הולכת עודפים עד לאפיק נחל לכיש מצפון למאגר. (3) בקרת מצבן המכני של סוללות המאגר נבדק פעמיים בשנה על ידי מבקר רשוי, סוללת המאגר מתוחזקת באופן שוטף.

<b>4.12</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מיועד לגינות, מתקני משחק, סככת צל, קווי תשתית ושבילים.	
ב.	תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור, סלילת דרך היקפית וגדר בטחון ומרכיבי ביטחון בהיקף הישוב.	
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות פיתוח	(1) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות (2) יפותחו שבילים בתחום מגרשי השצי"פ להולכי רגל, לרוכבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטח מרוצף/סלול, נטיעת שדרת עצים, גינון וגידור, הצבת ספסלי ישיבה, הקמת מתקני צל והכל בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

<b>4.13</b>	<b>נחל</b>	
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מיועד לתוואי נחל לכיש – עורק ניקוז ראשי נחל וסביבותיו לתכנון, ע"פ תמ"א 3/ב/34.	
ב.	על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 3/ב/34.	
ג.	רוחב העורק ותחום ההשפעה שלו יהיו כמסומן בתשריט ורוחב רצועת המגן יהיה 5.0 מ'.	
ד.	בתחום העורק יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק. יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל – בתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.	
ה.	בתחום רצועת המגן ותחום ההשפעה של העורק יותרו פעולות כני"ל וכן התווית דרכי שרות לטיפול בעורק, עיבוד חקלאי ואף הקמת מתקנים ומבנים אשר אין חשש כי יגרמו לזיהום מי הנחל ולאחר שנשקלו כלל ההיבטים הסביבתיים.	
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות פיתוח	(1) ישמר מעבר חופשי ורציף לאורך צידי העורק, בתחום רצועת המגן שלו, להולכי



	<b>פיתוח</b>	רגל ורוכבי אופניים.
		(2) תכניות לביצוע תשתיות ומתקנים כאמור יחייבו אישור של רשות הניקוז. תכניות כאמור יכללו תכנית בינוי ועיצוב המתייחסת לזיקה שבין הבינוי המוצע לבין הנחל, שילובם בסביבה תוך הימנעות מפגיעה סביבתית וברצף האקולוגי של הנחל וסביבתו.
		(3) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

<b>4.14</b>	<b>קרקע חקלאית</b>	
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>		השטח מיועד לעיבוד קרקע עבור גידולים חקלאיים ובהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
<b>ב.</b>		תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים טכניים.
<b>ג.</b>		תותר התווית דרכים ושבילים, שתילת צמחיה וגידור.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	(1) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות (2) כל פעילות בשטח חקלאי, הנמצא בתחום ההשפעה של נחל לכיש, תתואם עם רשות הניקוז.

<b>4.15</b>	<b>דרכים</b>	
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>		מיועדת לתנועת כלי רכב.
<b>ב.</b>		תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
<b>ג.</b>		תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	(1) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות. (2) בגבולות מגרשים הגובלים בדרכים תותר הקמת גדרות באזור צמתים עד גובה מירבי של 0.8 מ' בלבד.

<b>4.16</b>	<b>שביל</b>	
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>		מיועד לתנועת הולכי רגל, עגלות יד ורוכבי אופניים.
<b>ב.</b>		תותר התווית שבילים, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

<b>4.17</b>	<b>חניון</b>	
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>		מיועד לחניית כלי רכב.
<b>ב.</b>		לא תותר חניית כלי רכב תפעוליים (משאיות, גוררים ונגררים), כלים הנדסיים ומיכון חקלאי.
<b>ג.</b>		תוואי חניונים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.
<b>ד.</b>		תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

<b>5. טבלת זכויות והוראות בניה</b>
------------------------------------

## 5.1 מצב מאושר

(לפי תכניות 176/03/6, 4/146/03/6, 5/176/03/6)

הערות	שטח מבני עדר במ"ר	קו' בנין במ'			גובה מכסימלי במ'	מספר קומות	שטח בניה מכסימלי	סימון בתשריט	תכלית האזור	אזור
		אחורי	צדדי	חזיתי						
תותר הקמת מבנים חקלאיים באשור הועדה המקומית	---	5	5	5	לפי אישור הועדה המקומית		פסים ירוקים אלכסונים	חקלאי	1. חקלאי	
המרחק בין הבתים 6 מ' מינימום	15	5	3	5	8,5	מקסימום 2	25% עקרי 5% - שרות מחסן/סככה עד 15 מ"ר ליח"ד	צהוב מותחם ירוק	מגורים	2. מגורים בישוב חקלאי (לפי תכנית 5/176/03/6)
---	---	5	5	5	12	מקסימום 3	30% בקומה 90% סה"כ בניה	חום מותחם חום	לפי סעיף ד/10 בתקנון	3. שטח למבני ציבור
---	---	5	5	5	12	---	בהתאם לחב' בינוי שתאושר בועדה המקומית	חום מותחם ירוק	לפי סעיף ה/10 בתקנון	4. שטח למבני משק
---	---	---	---	5	15	---	70% בקומת קרקע 120% סה"כ בניה	סגול	לפי סעיף ג/10 בתקנון	5. תעשייה
---	---	5	5	5	---	---	בהתאם לתכנית בינוי	ירוק מותחם חום	מתקני ספורט	6. שטח ספורט
---	---	כמסומן בתשריט			הבניה אסורה פרט למקלטים		ירוק	לפי סעיף ח/10 בתקנון	7. שטח פרטי פתוח	
---	---	5	5	5	12	מקסימום 3	30% בכל קומה	כתום מותחם חום	חינוך - לפי סעיף 10/ו בתקנון	8. מגורים מיוחד
---	---	5	5	5	12	---	30%	אפור מותחם סגול	אחסנה	9. אזור אחסנה

## 5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/מרב (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים בישוב כפרי	1301-1305	300 (מזערי)	180 מ"ר ליחיד (1)	25 מ"ר ליחיד (א2)	-	50 מ"ר ליחיד	255 מ"ר ליחיד	-	-	9 (5)	2	1	לפי תשריט (6) א, ב, (10)			
	1306-1325		40 מ"ר ליחיד (ב2)	40 מ"ר ליחיד (ב2)	-	50 מ"ר ליחיד	270 מ"ר ליחיד	2	1	9 (5)	2	1	לפי תשריט (6) ג			
מגורים אי2	1001-1113	475 (מזערי)	180 מ"ר ליחיד	40 מ"ר ליחיד (ב2)	-	50 מ"ר ליחיד	270 מ"ר ליחיד	1	2	9 (5)	2	1	לפי תשריט (6) ג			
מבנים ומוסדות ציבור	1801-1813	600 (מזערי)	90%	10%	30%	10%	140%	---	--	10	2	1	לפי תשריט (10)			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301	3000 (מזערי)	70%	5%	-	5%	80%	---	---	10	2	1	לפי תשריט			
ארוח כפרי	901	5000 (מזערי)	55%	5%	-	10%	70%	-	-	9	2	1	לפי תשריט (10)			
מסחר ומשרדים	201	5000 (מזערי)	50% (11)	10%	-	10%	70%	-	-	9	2	1	לפי תשריט (10)			
ספורט ונופש	601	5000 (מזערי)	30%	5%	10%	5%	50%	-	-	12	2	1	לפי תשריט			
מבני משק	2001,2002	5000 (מזערי)	25% (7)	5%	-	-	30%	-	-	5.8 (14)	1 (8)	-	לפי תשריט (10)			
תחנת תדלוק	1906	1000 (מזערי)	30 מ"ר (12)	-	-	-	30 מ"ר	-	-	7.5	1	-	לפי תשריט			
הנדסיים	1901-1904	150 (מזערי)	40 מ"ר	-	-	-	40 מ"ר	-	-	6	1	-	לפי תשריט			
	1905	10000 (מזערי)	240 מ"ר	-	-	-	240 מ"ר	-	-	15 (15) 3	1	-	3	3	3	
תעשייה	401	1000 (מזערי)	110%	10%	-	-	120%	-	-	15	3	-	לפי תשריט (10)			
שטח ציבורי פתוח	1701-1742 80B	50 מ"ר (מזערי)	40 מ"ר (9)	---	---	---	40 מ"ר (9)	---	---	4.5	1	--	ראה הערה (9)			

**הערות לטבלה**

- (1) שטח עקרי מירבי לקומת קרקע יהיה 160 מ"ר ליח"ד.  
 (2) (א) מיועד עבור ממ"ד בשטח מירבי של 12.5 מ"ר, מחסן מירבי של 12.5 מ"ר.  
 (ב) כנייל ובנוסף חניה מקורה בשטח מירבי של 15 מ"ר.  
 (3) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.  
 (4) סה"כ 237 יח"ד (105 קיימות + 132 יח"ד לתכנון) מחולקות לפי:

סה"כ	מס' מגרש	יח"ד	מס' מגרש	יח"ד
	1301	51	1314	4
	1302	24	1315	4
	1303	6	1316	4
	1304	24	1317	3
	1305	8	1318	3
	1306	8	1319	5
	1307	10	1320	3
	1308	4	1321	4
	1309	7	1322	4
	1310	9	1323	9
	1311	6	1324	12
	1312	6	1325	15
	1313	4		
<b>סה"כ</b>		<b>167</b>		<b>70</b>
				<b>237</b>

- (5) גובה מירבי עבור גגות משופעים – 9.0 מ', עבור גגות שטוחים – 7.0 מ'.  
 (6) (א) באזור מגורים בישוב כפרי – מרחק מזערי בין מבני מגורים: 6.0 מ'.  
 (ב) מיקום חניה מקורה נפרדת מהבנין והקמת מסתורי כביסה/חצר משק יתאפשרו עד קו בנין צדדי 0.0, בנוסף, חניה מקורה תתאפשר גם בקו בנין קדמי 0.0 מ'.  
 (ג) באזור מגורים א' תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים ובהסכמת שכן גובל.  
 (7) תותר הקמת מבנים יבילים למגורי עובדים זרים, שטח המבנים יחשב במנין השטחים.  
 (8) תותר הקמת גלריה למטרות אחסנה ומשרדים, שטח הגלריה יחשב במנין השטחים.  
 (9) שטח בניה מיועד לחדרי שנאים (טרנספורמציה), מתקנים הנדסיים אחרים ומתקני צל – ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מיקום חדרי השנאים וקווי בנין למתקנים אלו – בהתאם לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מרחק מזערי מחדרי שנאים ליחידות מגורים – 6.0 מ'.  
 (10) מבנים קיימים החורגים מקווי בנין ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בניה חדשה ותוספות בניה יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.  
 (11) מתוכם יותרו שטחי מסחר קמעונאי לצרכי הישוב בלבד, בשטח כולל של עד 1000 מ"ר (עקרי ושרות) והשאר למשרדים.  
 (12) מיועד לסככת קירוי מעל משאבות תדלוק בלבד.  
 (13) יותרו עד 30 יח' ארוח בשלב א' ועד 60 יח' ארוח בשלב הסופי.  
 (14) תותר חריגה מהגובה הנתון עבור: מתקני איסוס (סילון), מתבנים, סככות לבעלי חיים ככל שיידרש, תרנים ואנטנות ומתקנים טכניים – ובאישור משי' החקלאות.  
 (15) גובה מבנים: 4.5 מ', גובה גדרות: 2.5 מ', גובה עמודי תאורה: 8.0 מ', גובה קולט: 3 מ'.  
 (16) א. שטחי הבניה שבטבלה הנם למבנים בלבד ואינם כוללים זכויות בניה נדרשות לקולטים פוטו-וולטאים ולמתקנים הנלווים להם (שנאים ומתקני חשמל בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (אשר אינם במבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.  
 ב. זכויות בניה לקולטים ומתקנים כאמור, הן יעודיות לצורך זה בלבד וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.  
 ג. טכנולוגיית הקולטים אשר תאושר במסגרת ההיתר, תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בתכנית זו ובטבלה שלעיל.  
 ד. תותר סלילת דרכים תפעוליות והעברת קווי חשמל.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
6.1.1	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
6.1.2	היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
6.1.3	<b>לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ארוח כפרי, מסחר ומשרדים, ספורט ונופש, מבני משק ותעשייה:</b>
	א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי למגרש ע"י הועדה המקומית אשר בה יקבעו מיקום המבנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, חנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ופיתוח השטח.
	ב. היתרי בניה <b>לאזורים אלה ובנוסף לתחנת תדלוק ומתקנים הנדסיים</b> , יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לענין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים.
6.1.4	<b>לאזור ארוח כפרי:</b>
	א. תנאי למתן היתר בניה במגרש 901 יהיה הכנת תכנית בינוי אשר תראה כיצד משתלבות היחידות הקיימות עם אלו החדשות תוך השארת האפשרות למיצוי זכויות הבניה במגרש. תכנית בינוי כאמור תוגש לאישור משרד התיירות.
	ב. תנאי למתן היתר בניה במגרש 901 יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
	ג. תוצג לוועדה המקומית הצגת התקשרות של בעל ההיתר עם חברה/תאגיד לניהול האכסון המלוואי.
	ד. תרשם הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969 בדבר יעוד המגרש לאכסון מלוואי בלבד.
6.1.5	<b>לאזור תעשייה:</b>
	א. מתן היתר בניה למפעלים מותנה בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים באזור זה ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.
	ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה לקבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
6.1.6	<b>לאזור מבני משק:</b>
	א. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטרד לאזורים סמוכים. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.
	ב. מתן היתר בניה מותנה בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים באזור זה.
	ג. חוות דעת משרד הבריאות לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס של קידוחי מים.
	ד. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכניות בקשה להיתר.
	ה. אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב עבור כל מבנה המייצר ביוב סניטרי או תעשייתי. תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לחקלאות ונקיטת אמצעים למניעת זרימת מים חוזרת.
	ו. אישור כיבוי אש – לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצונם.
	ז. אישור מהנדס המועצה האזורית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת מסוגים שונים לאתר מאושר.
6.1.7	<b>הקמת מתקנים פוטו-וולטאים:</b>
	א. היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, קיימים או חדשים, ינתנו בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.

- ב. לא יינתן היתר בניה אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.
- ג. התנאים למתן היתר להצבת מתקנים פוטו-וולטאים בשטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיו כדלקמן:
- 1) המתקנים הפוטו-וולטאים לא יבנו בתוך או מעל ליחידות הטיפול בשפכים כולל בריכות ומאגרים.
  - 2) המתקנים הפוטו-וולטאים לא יהוו בשום דרך הפרעה לתפקודו התקין של מתקן טיהור השפכים או לתחזוקתו השוטפת, כולל יצירת הפרעה לדרכי גישה אל המתקן או אל יחידות הטיפול.
  - 3) הצבת המתקנים הפוטו-וולטאים לא תמנע אפשרות לפיתוח, שדרוג והרחבת מתקן טיהור השפכים בהתאם לצורך ולעדכון החקיקה הקיימת בנושא הטיפול בשפכים.
- 6.1.8 ביוב:**
- תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:
- א. אישור תכנית ביוב עפ"י חוק הביוב.
  - ב. תנאי להוצאת היתר בניה לביצוע פיתוח הרחבה, יהיה השלמת הקמת מטי"ש עין צורים (שפיר) ואישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
  - ג. לא יוצא טופס איכלוס ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב ואישורה ע"י מהנדס המועצה.
- 6.1.9 ניקוז:** תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח הניקוז ע"י רשות הניקוז לכיש-שורק.
- 6.1.10 פסולת:**
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פסולת שתכלול את כמויות פסולת בניין הצפויות להיווצר במהלך עבודות הבניה, לרבות פירוט יעדים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין לפינוי הפסולת.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.
  - ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- 6.1.11** 6.1.11
- 6.1.12** 6.1.12 היתרי בניה להקמת משטחים לייצור חשמל פרטי על גגות מבנים, יוצאו בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה לעת הוצאת היתרי הבניה.
- 6.1.13** 6.1.13 מתן היתרי בניה להקמת משטחים פוטו-וולטאים לייצור חשמל, בשטח מתקנים הנדסיים, יותנה באישור משרד הבריאות.
- 6.1.14** 6.1.14 **חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38:**
- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
    - 1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
    - 2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
    - 3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
      - א. במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
      - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- 6.1.15** 6.1.15 **תחנת תדלוק:**
- א. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק הנו שיקום ושדרוג התחנה על פי תכנית ולפי לויז,

- אשר תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים נפת אשקלון, לצורך עמידת התחנה בדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות דלק), התשנ"ז – 1997 ועל פי תנאי מסגרת לפריט 2.2-א.
- ב. תוכנית השדרוג תכלול תוכנית סקר קרקע לצורך פסילת חשש לזיהום קרקע בשל ותק התחנה.
- ג. אין להתחיל עבודות בשטח לפני קבלת אישור לכך בכתב מהמשרד להגנת הסביבה ולפי לוח זמנים המפורטים בתוכנית המאושרת ולפי לוחות זמנים שיפורטו בבקשה להיתר הבניה עבור התחנה.

## 6.2. תשתיות ואיכות סביבה - כללי

- 6.2.1 **נגר עילי ע"פ תמ"א 4/ב/34**: יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.2.2 **העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 4/ב/34**: יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, מתקנים לטיפול בפסולת רעילה.
- אמצעים למניעת זיהום והגנה על מי תהום:**
- א. תישמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי או חזותי.
- ב. פרש גידול בעלי חיים וזבל עופות מהלולים יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים ומאושרים על פי כל דין, או לפתרון חלופי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ג. אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמונים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מעל מאצרות.
- ד. במוסכים: בפינת השימון יותקן מפריד שומנים, האזור יקורה למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה, משאבות הסולר ירוכזו בתחנה אחת מקורה ובעלת מפריד שומנים.
- ה. חומרי גלם במרכז התערובות יאוחסנו בתאי בטון בלבד.
- 6.2.3 **ביוב**: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.4 **אספקת מים**: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.
- 6.2.5 **תברואה**: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
- 6.2.6 **תשתיות**: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.2.7 **עורק ניקוז ראשי – נחל וסביבותיו ע"פ תמ"א 3/ב/34**: חלק מתחום התכנית חל בתחום ההשפעה של עורק ניקוז ראשי – נחל וסביבותיו לתכנון, כמסומן בתשריט התכנית. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 3/ב/34 ויותר בו שימושים ומגבלות כרשום בסעיף 4.13.
- 6.2.8 **שמירה על עצים בוגרים**: ישמרו העצים הבוגרים, כהגדרתם בחוק, בתחום התכנית כמסומן בתשריט. העברה/העתקה של עצים בוגרים למיקום חילופי, ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, תעשה באישור פקיד היערות, כהגדרתו בפקודת היערות, ועל פי הנחיותיו לענין מיקום אפשרי ולסיכונים הכרוכים מכך לעצים.
- 6.2.9 **בניה ירוקה**: יוזם התכנית והועדה המקומית יעודדו בניה "ירוקה" בכל תחום התכנית הכוללת: בניה תואמת אקלים ושימור אנרגיה ושימוש בחומרי בניה ידידותיים, שימוש בטכנולוגיה ואמצעים לחיסכון במים, גינון חוסך מים, שימוש חוזר במי קולחים "אפורים", מרכזי איסוף פסולת למיון ומיחזור וכו'.

**6.3 הנחיות איכות הסביבה לאזור תעשייה**

- א. **סוג המפעלים:** היתר למפעל יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.
- ב. **חומרים מסוכנים (חומ"ס):** לא תותר הפעלה של מפעלים מזוהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס, אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.
- ג. **ביוב ומים ממפעלי תעשייה:** יותרו מפעלים בהם שפכים רגילים. במידה ויהיה מפעל שאינו עומד בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות, זאת כתנאי להיתר.
- (1) **אספקת מים:** לא יוצא היתר בניה למפעל מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לרבות נציג המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.
- (2) **ביוב:** מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש.
- (3) **ניקוז:** מרזבי המבנים יותקנו כך שיחלחלו אל מערכת הניקוז הטבעית.
- (4) היתרי בניה באזור התעשייה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב באזור התעשייה בפועל.
- (5) **חומרים רעילים ומסוכנים:** האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.
- ד. **רעש ומיגון אקוסטי:** בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.
- ה. **איכות אויר:**
- (1) כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.
- (2) אזור התעשייה כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב – 1992.
- ו. **פסולת:**
- (1) באחריות בעל הנכס או מנהלת אזור התעשייה להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.
- (2) יובטחו צרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.
- (3) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.
- ז. **תדלוק:** תותר הצבת מיכל דלק עילי בתוך מאצרת בטון עפ"י תקני פיקוד העורף והמשרד להגנ"ס. התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, לפני ההתחברות לביוב הציבורי.
- ח. **עודפי עפר ופסולת בנין:** יפוננו לאתר מוסדר לפסולת בנין.
- ט. **כללי:** בעלי הנכס באזור התעשייה יודיעו למשרד לאיכה"ס לפני כל מתן היתר לבנין חדש או לפני כל איכלוס או שינוי בעלות בבנין קיים.

**6.4 הנחיות איכות הסביבה לתחנת תדלוק (ע"פ מסמך הידרולוגי סביבתי לתחנת תדלוק)**

- א. יופעלו שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים.
- ב. תעלות הניקוז למי נגר ינקזו את כל שטח התחנה למעט המשטחים, לרבות גגות ומרזבים ויובלו אל מחוץ לשטח התחנה או למערכת הניקוז (באישור הממונה).
- ג. משטחי התדלוק יהיו אטומים כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.
- ד. משטחי התפעול ינקזו על ידי תעלות ניקוז, או בשיטה הנדסית אחרת (באישור הממונה), אל מפריד דלקים.
- ה. יבוצע ניטור חודשי של פיאוזמטרים ותופעל מערכת מישוב אדים.
- ו. יבוצעו בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.
- ז. מיכל הסולר יהיה נתון בתוך מאצרה, בנפח 110% מנפח המיכל, אטומה למעבר דלקים ובהתאם לנפחים המוגדרים בתקנות רישוי עסקים.
- ח. כל אמצאי מילוי המיכל יהיו מעל מאצרה בלבד. על המיכל יותקנו אמצעים למניעת שפיכה ומניעת מילוי יתר.
- ט. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים בתחנה, על ידי התקנת מכשיר למניעת מים חוזרת (מו"ח) בראש מערכת אספקת המים לתחנה.



**6.5 מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל**

- א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.
- ב. רשת עילית מתח נמוך וגובה 0.4/22/33 ק"ו (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.  
(2) **מרחקי בניה מותרים**  
מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך – תיילים חשופים	2.00 מ'
רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים חשופים	4.5 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים	4.0 מ'
רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)	2.0 מ'

**ג. רשת תת-קרקעית**

- (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.  
(2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.
- ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).
- ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.
- ו. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:

יסוד המבנה	1.0	0.5
מבנים או שירותים	כבלים מ"ג 13, 22, 33 ק"ו (מ')	כבלים מ"ינ עד 1000 וולט (מ')
צינור מים קרים	1.0	0.5
צינור מים חמים או צינור קיטור	2.0	2.0
צינור ביוב	1.0	0.5
צינור גז או חומר דליק אחר	2.0	1.0
כבל תקשורת	1.0	0.3

**6.6 סיכונים סיסמיים**

- כללי: הערכת הסיכונים הסיסמיים נבחנה על פי: קירבה למוקדי רעידות אדמה, קירבה להעתק פעיל או חשוד כפעיל, בחינת אפשרות לגלישות קרקע ויציבות מזרונות, בדיקת אפשרות להתנזלות קרקע וייתכנות צונאמי (נחשול ים). להלן עיקרי המסקנות:
- א. **רגישות סיסמוגנית** - בבחינה של הרגישות הסיסמוגנית של האתר נמצא כי הפעילות הסיסמית בדרום מישור החוף הדרום מזרחי, הינה נמוכה מאוד. עם זאת, האזור נתון להשפעה של אירועי רעידות אדמה חזקים שמקורם העיקרי בבקע ים המלח (מרחק של כ-70 ק"מ). בהערכת, זמן חזרה של אירוע רעידת אדמה במגניטודה גבוהה מ-6.2 המתרחש לאורך הבקע והעשוי לגרום לנזק במישור החוף, הנו כ-400 שנה.
- ב. **הגברה של תנודות קרקע עקב תנאים גיאולוגיים וטופוגרפיים** - על פי נספח ג' לתקן הישראלי 413,

- מקדם תאוצת קרקע אופקית חזויה (Z) באתר, הנו 0.1. פני השטח מישוריים, כיסוי הקרקע העליון תואם סוג D (קרקע קשיחה) על פי תקן ישראלי 413. הנ"ל, בשילוב ניתוח מפת האזורים החשודים בהגברת שתית חריגות מצביעים כי קיבוץ עין צורים וסביבתו אינם חשודים בהגברות שתית עקב הימצאות סלע קשה מאוד בבסיס.
- ג. **קירבה להעתק פעיל או חשוד כפעיל** - האתר הנסקר וסביבתו הקרובה אינם נחצים על ידי העתקים ראשיים או גדולים. על פי מפת העתקים בישראל החשודים בפעילות צעירה, האתר "נקיי" מהעתקים פעילים או החשודים בפעילות צעירה.
- ד. **גלישות קרקע ויציבות מדרונות** - התבליט הטבעית באזור הנסקר הינה מישורית עד מעט גלית. שילוב בין אופי התבליט המתון למרכבי תת הקרקע מאפשרים לקבוע כי האזור בכללותו יציב וכי באירוע של רעידת אדמה חזקה סיכויי התמוטטות/כשל בשתית הטבעית נמוכים עד מאד. יחד עם זאת, במידה ויתוכננו מילויים גבוהים, יש לקחת בחשבון כי באירוע של רעידת אדמה חזקה, תיתכנה תופעות הרס (גלישה, תזוזה) בם. תופעות שכאלה עלולות להתפתח בעיקר על מישורי שכבה רכים כגון חרסית ובמגע בין יחידות קרקע שונות.
- ה. **אפשרות להתנזלות הקרקע** - בחינת התנאים באתר, רום הופעת מיס בשילוב חתך תת הקרקע ותכונות מרכיבי פני השטח מצביעים כי באזור לא קיימים התנאים העשויים לפתח תופעות התנזלות בעת רעידת אדמה.
- ו. **ייתכנות צונאמי** - מאחר ורום פני השטח גבוה מ-50+, ניתן לקבוע כי האתר אינו בר השפעה מאירוע צונאמי.

**6.7 הנחיות מש' הבטחון**

- א. גובה התכנית המאושר מהווה גובה עליון לבניה, כולל מתקנים טכניים, מתקני עזר להקמה לרבות מנופים ועגורנים, סימון מתקנים ועגורנים בהתאם לת"י 5139. כל חריגה מהגובה המאושר מחייבת אישור צה"ל.
- ב. תנאי לתחילת עבודות הקמה יהיה העברת הודעה על תחילת עבודות, עד שבועיים לפני תחילתן.
- ג. כל שינוי בתכנית להקמת מאגר יובא לאישור צה"ל.

**6.8 עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.9 מיקלוט**

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

**6.10 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים או בשטח לחניון וע"פ תקן. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

**6.11 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.12 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו, על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

**6.13 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל שטח התכנית	לביצוע עם אישור התכנית

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31/7/14		570006627	מסי תאגיד 570006627	קבוצת עין צורים	מגיש התוכנית
14/9/14		570006627	מסי תאגיד 570006627	קבוצת עין צורים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
		ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרקע
		ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		ק.ק.ל.	בעלי עניין בקרקע
		ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		מקורות	בעלי עניין בקרקע
09.09.14		מ.א: שפיר		מועצה אזורית	בעלי עניין בקרקע
		קבוצת עין צורים		אגודה שיתופית בע"מ	בעלי עניין בקרקע
12.9.2014		בניה משקית פרויקט שפירא (1994) בע"מ	מסי תאגיד 511982233	חבי יזמית	בעלי עניין בקרקע
1/7/2014		ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	030051783	אדריכל דודי דרורי	עורך התכנית

ד.דרורי אדריכלים  
רח' העוגן 3 ת"א-יפו  
טל: 03-5259013  
office@drori-arch.co.il