

דברי הסבר לתוכנית

גרעין ראשון של גברעם עולה לקרקע ב-1942, לאחר מהלך ארוך ומתיש של רכישות קרקעות ומציאת מקורות מים הישוב עובר לנקודת קבע באתר גברעם הנוכחית ב-1945. הישוב עמד מול התקפת המצרים במלחמת העצמאות בה רוב הבתים נהרסו כליל. הילדים נשים ופצועים פונו צפונה.

עם שוך הקרבות הם חזרו והחלו בשקום הישוב. הקהילה חוזקה עם עליית הנוער מחו"ל וכן עם גרעינים ממחנות העולים מישראל בשנות ה-70, והנוער העובד בשנות ה-80. מאז ניקלטות משפחות מהעיר. כיום קיבוץ גברעם מונה כ-130 בתי אב ולמעלה מ-350 תושבים. מתקיים מחקלאות ומתעשייה (מפעל מעטפות מצליח).

מיקומו בקרבת אחת המבואות של פארק השקמה הממתג אותו עם יתרונות בתחום התיירות והנופש.

הישוב עובר שינויים עקרוניים כקיבוץ מתחדש ומבקש לחלק את אזור המגורים הקיים לטובת החברים והתושבים. וכן מבקש להתרחב לגודל של כ-450 בתי אב על פי תמ"א 35. שטח המחנה של גברעם מונה כיום כ-570 דונם. עם 200 דונם למגורים בלבד, הכולל מבני ציבור, חינוך, ושצ"פים.

כיום משנה יעודים פנימיים ויתרחב לגודל של כ-1000 דונם.

שטח המגורים נטו יהיה כ-240 ד'.

כמו כן יורחב שטח התעשייה היזמויות, התיירות והספורט. ויותאמו שטחי ציבור, החינוך, והשצ"פים על פי הצרכים של הישוב הגדל.

חישוב יחידות דיור וצפיפות עפ"י תמ"א 35 :

יחידות דיור עפ"י תמ"א 35 : 450 יח"ד צפיפות ממוצעת : 2.5 יח' לדונם.

קיים :	128 יח"ד	שטח נטו 57.2 דונם	צפיפות ממוצעת : 2.13 יח' לדונם.
הרחבה:	322 יח"ד	שטח נטו 128.77 דונם	צפיפות ממוצעת : 2.5 יח' לדונם.

הערה :

ההרחבה עומדת בדרישות תמ"א 35 לעניין כמות יחידות דיור והצפיפות המותרת. כמו כן, התכנית מתייחסת למבנים, נופים ועצים לשימור וקובעת עבורם הנחיות להוראות לשמורם.

עבודות העפר בתחום התכנית הם כ-300,000 מ"ק. התכנון כולל חפירה ומילוי באופן מאוזן כך שבפועל לא יהיו עודפי עפר לפינוי מהאתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת קבוץ גברעם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
5/121/03/6	מספר התוכנית		
902.99 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
06.06.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי
 - שקמים
 - קואורדינטה X 163200.00
 - קואורדינטה Y 611200.00
- 1.5.2 תיאור מקום
 - מועצה אזורית חוף אשקלון - מחוז דרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית
 - מועצה אזורית חוף אשקלון
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות אשקלון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב
 - קבוץ גברעם
 - שכונה
 - לייר
 - רחוב
 - לייר
 - מספר בית
 - לייר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2818	מוסדר	• חלק מהגוש	5-9,15,18,20,21	2-4,10,11,13,14,16,17,19
2821	מוסדר	• חלק מהגוש		18,20,22
2823	מוסדר	• חלק מהגוש		5,7, 8,10,13-15,20,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.5.1980	2627	שינוי יעודים ושימושים בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	• שינוי	ת.מ. 1/121/03/6
23.1.2000	4845		• כפיפות	תממ 4/14
27.12.2005	5474		• כפיפות	תמא 35 -
16.7.2012	6446	בכפוף להחלטת הועדה המחוזית לעניין גמישות באזורי רגישות.	• כפיפות	תמ"מ 4/14/43
19.12.95	4363		• כפיפות	תמא 22 -
21.09.2010	6137		• כפיפות	תמ"א 12/1 -
23.08.2006	5568		• כפיפות	תמ"א 4/18

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	06.06.2013	—	31	—	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	02.06.2013	1	—	1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אינגי טל ארליך	02.06.2013	2	—	1:1250	• מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	אינגי טל ארליך	02.06.2013	1	—	1:250	• מנחה	נספח תנועה - תחנת דלק
	משרד התחבורה	מיקאל סייג	10.2012	2	22	1:1000	• מחייב	נספח עצים בוגרים
	משרד להגנת הסביבה	עמית טל	02.2012	—	24	—	• מנחה	נספח נופי סביבתי ע"י הוראות תמ"א 35
	משרד להגנת הסביבה	עמית טל	04.2012	—	28	—	• מנחה	מסמך הדרולוגי סביבתי ע"י תמ"א 4/2/34
	משרד להגנת הסביבה	עמית טל	01.2012	—	18	—	• מנחה	מסמך הדרולוגי סביבתי ע"י תמ"א 4/18
	משרד הבריאות	אמיר אבישי	12.2011	—	22	1:2500	• מנחה	נספח מים וביוב
	רשות הנקוז	יהודה לוי	12.2009	1	35	1:5000	• מנחה	נספח נקוז
	משרד להגנת הסביבה	עמית טל	08.2010	—	6	—	• מנחה	נספח פסולת
	ו. מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	01.2012	—	14	—	• מנחה	נספח פרוגרמתי
	ו. מחוזית	משה ירקוני	12.2011	—	13	—	• מנחה	תוכנה סיכונים
	ו. מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	08.2012	—	15	—	• מנחה	נספח שימור
	ו. מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	12.2012	—	9	—	• מחייב	נספח טבלת שטחים

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

06/06/2013

תכנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 6 מתוך 31 עמוד

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 (*)
קבוץ גברעם	(מורשי חתימה) דן לבנון פאולה בן גל	008140055 015481930		קבוץ גברעם	570002899	קבוץ גברעם ד.ג. חוף אשקלון 79130	08-6770590		08-6770412	yafit@gvaram.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
קבוץ גברעם	(מורשי חתימה) דן לבנון פאולה בן גל	008140055 015481930		קבוץ גברעם	570002899	קבוץ גברעם ד.ג. חוף אשקלון 79130	08-6770590		08-6770412	yafit@gvaram.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר	(מורשי חתימה) דן לבנון פאולה בן גל	008140055 015481930		קבוץ גברעם	570002899	קבוץ גברעם ד.ג. חוף אשקלון 79130	08-6770590		08-6770412	yafit@gvaram.org.il
• בעלים	ממ"י					רח' התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264333		08-6264266	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ ראשי
Abraham@abi.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	א.ב. מתכנתים	37836	69543502	אברהם אידלשטיין	אדריכל	עורך ראשי
halabi@halabi.co.il	04-8396098	052-6457824	04-8395202	דלית אל כרמל 21. ת.ד. 2/66 מיקוד 30056	512503632	פוטומא בע"מ	808	058910548	חלבי לניב	מודד	מודד
Sagi.tal.ENG@gmail.com	02-5363348	052-3469754	02-5363348	גבעון חודשד' 90901 מ.	557901394	שגיא - טל מתנדבים	11839	034987982	טל ארליך	מתנדב	יועץ תנועה
amir@afik-ENG.com	08-6460215	052-3532782	08-6460914	רתי הגורדן 6 פארק תעשייה עומר 84964	054709837	אמיר הנידסה	00113087	056039894	אמיר אבישי	מתנדב	יועץ מים וביוב (מס"ש)
office@amphibio.co.il	03-7252774	050-5770577	03-7966972	רתי יסמין 1 ר.ת. 9108 רמת אפרל 52190	057877219	אמפיביו		057877319	עמית טל	מתנדב	יועץ הידרולוגי
yehudaiv@netvision.net.il	04-9892139	052-3761418	04-9592278	עין העמק ר.ת. 41. ת.ד. 19250 מ.		פל-ל הנדסה בע"מ	25840	051385433	יהודה לוי	מתנדב	יועץ ניקוז
i-pisman070@013.net.il	02-5902283	052-3829079	02-5902283	רתי הקרוך 37/5 מעלה אדומים 98351	101130		101130	303647070	איגור מיסמן	מתנדב	יועץ מים וביוב
Miki_sa@netvision.net.il	077-3203717	052-6931693	04-8203717	העמק מונויס 2 נשר. ת.ד. 7384. ת.ד. 36810	024883613	האדמה הטובה- אדר. נוף	114668	24883613	מיכאל סיג	אדר. נוף	סקר עצים בוגרים
yarkoni@netvision.net.il	09-7961014	052-2550491	09-7965246	ת.ד. 122. בני דוד. ד.ג. שרון תיכון 45815	512648239	גיא-לוג שירותים גאוסטיים בע"מ		052123240	משה ירקוני	MSC במאלוג ית	יועץ סיסמי

06/06/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 31 עמוד

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
ל"ר	

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

הרחבת קיבוץ גברעם לכדי 450 יחידות דיור.
קביעת והסדרת יעודי קרקע בתחום המחנה.
קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א', למבנים למוסדות ציבור וחינוך, למבני ומוסדות ציבור, לשצ"פ, לדרכים, מבני משק, אזור ספורט ונופש, תיירות ומתקן הנדסי.
- ממגורים למבני משק, מוסדות ציבור ומוסדות ציבור לחינוך.
- משטח ספורט לתיירות.
- ממבני משק לתעשייה קלה ומלאכה.
- הסדרת דרכים וחניות ומרכיבי ביטחון.
- קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות הבניה.
- קביעת התנאים למתן היתר בניה
- קביעת שלבי ביצוע.
- קביעת הוראות שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	79,963.00				מ"ר	מגורים
	450		322	128	מס' יח"ד	
	3,784.00		3,784.00		מ"ר	מגורים
	22		22		מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
	32,120.00		+21,176.00	10,944.00	מ"ר	תעסוקה
	23,414.00		+23,414.00		מ"ר	מבני ציבור
	150		150		חדרים	תיירות /
	16,248.00		16,248.00		מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
להריסה	מבנים ונופים לשימור	עצים לשימור	תחום השפעה	רדיוס מגן	זיקת הנאה		
100,110,120,122-125 132,133,135,137,138,139 171,173,181,182,196,198 200,201,222						96-223	מגורים
						300-534 , 536-558 , 585-641 643-649	מגורים א'
		224				224	מגורים מיוחד
908			904,908			904,908	תעשייה קלה ומלאכה
						912	מתקנים הנדסיים
		900				900-903	מבני משק
950,951	,950,951 955					955 , 950,951	מבנים ומוסדות ציבור
952	952					952-954	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
971	971	971	971			971	אירוח כפרי
	972					970,972	אטרקציה תיירותית
					913	910,911,913	קרקע חקלאית
700,717,722,735,739,748	705	710,730,733	783,784,792	730,784		700-703 , 705-757 , 773-774 780,766	שטח ציבורי פתוח
						300A-534A, 558A-536A , 585A-641A , 649A-643A	פרטי פתוח
758		758,782				758,782	ספורט ונופש
	791	791				791	יער
						659	נחל

859,881	880,812	812	805,811-812,815	דרד מאושרת
802,807,831,837,846	,809,808,807,803 862,849,846,814	809,803,802	817,819,859,880-882, 806-810,801-804,813,814, 816,831,837,838,846-851 862,861,856-858	דרד מוצעת
836,841,842,828	,842,823,826-829 ,832,839,855,864 841-845,836		,839,832-836,823-830,821 ,860,852-855,841-845 863-871	דרד מושלבת
			763-765,767,768, 770-772,775	שביל
			818,820,840	תניין
			920	תחנת תדלוק

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
6.33	57,200.00	מגורים	27.05	244,280.00	אזור מגורים מיוחד
14.26	128,760.00	מגורים א'	2.91	26,270.00	אזור תעשייה ובתי מלאכה
0.52	4,730.00	מגורים מיוחד	18.00	162,530.00	אזור למבני משק
5.76	52,000.00	תע' קלה ומלאכה	43.95	396,830.00	שטח הקלאי
0.07	600.00	מתקנים הנדסיים	1.51	13,590.00	שטח ספורט
16.36	147,720.00	מבני משק	1.55	14,020.00	ברכות
2.30	20,770.00	מבנים ומוסדות ציבור	5.00	45,170.00	דרד מוצעת או הרחבת דרד
3.19	28,800.00	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	0.03	300.00	באר- מקורות לפידות
3.22	29,080.00	אירוח כפרי			
2.78	25,080.00	אטרקציה תיירותית			
3.00	27,110.00	קרקע הקלאי			
14.78	133,500.00	שטח ציבורי פתוח			
3.67	33,150.00	פרטי פתוח			
2.91	26,310.00	ספורט ונופש			

06/06/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13 עמוד

המשך טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
2.65	23,920.00	יער				
0.54	4,840.00	נחל				
2.08	18,740.00	דרך מאושרת				
11.54	104,210.00	דרך מוצעת				
3.17	28,650.00	דרך משולבת				
0.05	450.00	שביל				
0.70	6,300.00	חניון				
0.12	1,070.00	תחנת תדלוק				
100%	902,990.00	סה"כ שטח התכנית		902,990.00	סה"כ שטח התכנית	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	שטח זה מיועד לבתי מגורים חד או דו-משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א.	שטחי השרות יכללו ממ"ד בגודל על פי הנחיות פקע"ר ומחסן נפרד מהמבנה העיקרי בתחום קווי הבניין. ניקוז גגות המבנה ופתחיו יופנו למגרש המבקש. תותר בניית חצר שירות לא מקורה אשר ישמש גם כמסתור כביסה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש.
ב.	בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
ג.	גימור חזיתות הבתים גימור הבניין יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקט.
ד.	גימור מחסן יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.
ה.	ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור הועדה המקומית.
ו.	גגות גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבית. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה המקומית.
ז.	מערכות מיזוג אויר מערכות מיזוג אויר יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר בנייה באישור הועדה המקומית.
ח.	מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
ט.	גדרות: גובהם יהיה עד 1.20 מ'. חומרי הגמר המותרים צמחיה בלבד.
י.	חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרינספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
יא.	ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	תותר הקמת יח"ד אחת על מגרש צמודת קרקע בקומה אחת או שתיים. שטחי השרות יכללו: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.
4.2.2	הוראות
א.	במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בניין קדמיים ו-2 קווי בניין צדדיים.
ב.	שטחי השרות יכללו ממ"ד בגודל על פי הנחיות פקע"ר, חניה ומחסן נפרד מהמבנה העיקרי בתחום קווי הבניין. ניקוז גגות המבנה ופתחיו יופנו למגרש המבקש. תותר בניית חצר שירות לא מקורה אשר ישמש גם כמסתור כביסה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש.
ג.	בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).

ד.	חניה מקורה כפולה. קו בנין קדמי וצדדי 0.0. שטח המרבי לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת מגורים אחת. החניה המקורה תיבנה מבנייה קשה. חזית החניה המקורה תבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים.
ה.	גימור תזיתות הבתים גימור הבניין יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקט.
ו.	גימור מחסן יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.
ז.	יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור הועדה המקומית.
ח.	גגות גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבית. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג ובגגות שטוחים יהיו מוסתריים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.
ט.	מערכות מיזוג אויר מערכות מיזוג אויר יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר בנייה באישור הועדה המקומית.
י.	מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
יא.	גדרות: גובהם יהיה עד 1.20 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.
יב.	חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרינספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
יג.	ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.

4.3	אזור מגורים מיוחד
4.3.1	שימושים
א.	שטח המיועד למגורים זמניים לשמירת הרצף הרב דורי (תא שטח מס' 224).
4.3.2	הוראות
א.	מס' היחידות 22 יחידות.
ב.	יחידות דיור קטנות במבנים קיימים, שגודלן המרבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה.
ג.	יותר השימוש כאמור למגורים זמניים של הבנים, חיילים והורים לתקופת זמן מוגבלת, באופן שיבטיח את שמירת הרצף הרב דורי בקיבוץ.
ד.	יחידות דיור אלו לא תיספורנה במניין יחידות דיור המירבי עפ"י הקבוע בתמ"א 35.
ה.	יח"ד כאמור ישארו בבעלות ובניהול האגודה השיתופית של הקיבוץ, לא תהיינה סחירות ולא יהיה ניתן לשייכן במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ.
ו.	לא תותר חלוקת משנה לתאי השטח.

4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	השטח נועד לגינון בלבד. לא תותר כל בניה.
ב.	כל שפ"פ משוייך ליחידת המגורים הצמודה ונושא את מספרה בתוספת אות A.
4.4.2	הוראות
א.	תאסר בו כל בניה למעט גידור שטח ליעודים הגובלים.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון: מבני חינוך: מבנים לצורכי תרבות וספורט, משרדים לרשות מקומית ולמוסדות הקיבוץ, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת, בתי כנסת, מקווה. מרפאה, ספרייה, מועדון, טיפת חלב

וכדומה.	
4.5.2	הוראות
א.	במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש, (לדוגמא, גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
ב.	היתרי בנייה למבני ציבור יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.
ג.	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח וטיח.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור להינוך
4.6.1	שימושים
א.	בשטח זה יותרו כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, מועדוני נוער.
4.6.2	הוראות
א.	במגרשים משולבים בהם יותר משימוש אחד במגרש, (לדוגמא, גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
ב.	הנחיות משרד הבריאות לשילוב גן ילדים עם שימושים אחרים: <ul style="list-style-type: none"> מבנה גן ילדים חייב להיות נפרד ממבנה הציבור או מבנה המגורים. גן ילדים חייב להיות נפרד לחלוטין מעל מערכת התנועה של הבניין, כניסות יציאות ודרכי גישה. חצר הגן לא תימצא בשום פנים ואופן מתחת למרפסות, חלונות, רמפות וגגות של מבנה או מתחת לכל מערכת אחרת שתאפשר נפילת חפצים מגבוה על הגן או על החצר. מערכת האינסטלציה חייבת להיות נפרדת על מנת למנוע סתימות והצפות ביוב בשטח הגן.
ג.	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח וטיח

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
א.	השימושים המותרים בשטח זה הם: <ol style="list-style-type: none"> שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי ומתקני משחקים. שטחים שמורים לצורכי ניקוז. תחנת טרפו: תאי שטח מס' 754,755 ו-757 מיועדים להקמת התחנות. מגופי מים, מעבר קווי תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ וכיו"ב). מקלטים. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט בשטח פתוח. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון, ותאורת גדר. הצבת ספסלים, סככות צל, מתקני אשפה ותאורה. חניות צבוריות משולבות בפיתוח.
4.7.2	הוראות
א.	ברצועת השצ"פ ההיקפית יותר התקנת מרכיבי ביטחון כגון: גדר, דרך מערכת, תאורה וכל מתקן שפיקוד העורף או מערכת הבטחון ראה לנכון.
ב.	זכויות בניה בשצ"פ: בטבלת זכויות בניה יוגדרו זכויות להקמת סככות צל, תחנות טרפו ומקלטים עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
ג.	בתא שטח מס' 747 יוטמן קו חשמל מתח גבוה.
ד.	בשצ"פ הנמצא בטווח רדיוס המגן תאסר אחסנה מכל סוג שהוא, העברת קווי ביוב (אלא אם מוגנו באופן מיוחד ואושרו ע"י מקורות) וכל פעילות שיש בה לפגוע באיכות מי שתייה בקידוח "גברעם 2".

4.8	דרכים משולבות
4.8.1	שימושים
א.	הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים, חניות וכל מערכות התשתית הדרושות עבור המגורים בשכונה.
4.8.2	הוראות
א.	התכנון המפורט יהיה עפ"י תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	תיאסר כל בניה.

4.9	דרכים
4.9.1	שימושים
א.	ישמש לכבישים, מדרכות, חניות, ניקוז, תשתיות הנדסיות, נטיעות, מסלולי נסיעה לאופניים ומתקני ריהוט רחוב.
ב.	רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
4.9.2	הוראות
א.	יותרו: א. סלילת כבישים ומדרכות. ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות. ג. לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים במרווח מירבי של יח"ד אחת בין עץ לעץ. ד. הצבת ספסלים, סככות צל, מתקני אשפה ותאורה.

4.10	אירוח כפרי
4.10.1	שימושים
א.	ישמש לאכסון מלונאי שלא יעלה על 100 חדרים והיקף יחידות הקיט (צימרים) לא יעלה על 400 יחידות, בהתאם לתקנים של משרד התיירות.
4.10.2	הוראות
א.	קומת מרתף תהיה מותרת בתנאי שלא תחרוג מקו החזית של קומת קרקע.
ב.	תותר קומה טכנית עליונה מעל למספר הקומות המירבי לצורך מתקנים הנדסיים על הגג כמו מעלית או מתקני מיזוג אוויר ובכל מקרה לא תעלה על 10% משטחו של הגג. מתקני הגג יוסתרו על ידי אלמנט ארכיטקטוני.
ג.	שטחי הקירות החיצוניים העיקריים במלונות יהיו מצופים באבן טבעית או דמוי אבן מרובעת ומסותת, צבע וטיח וזכוכית.
ד.	הגגות יהיו בטון או רעפים.
ה.	שימוש בחומרים קלים וברי החלפה יהיה מותר רק לקרוי פעילויות נופש וספורט.
ו.	משטחים מצורפים חיצוניים יהיו עשויים אבן, בטון, קרמיקה, חצץ או אבנים משתלבות.
ז.	הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי המשתלב באופי המקום ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.

4.11	אטרקציה תיירותית
4.11.1	שימושים
א.	יותר מתקנים לספורט רכיבה: מאנג' ואורווה, שני מזנונים, מסעדות בשטח כולל של 120 מ"ר, ירידים אומנותיים וחקלאיים בשטח של 200 מ"ר, פינת חי לרבות מבנים הנדרשים להפעלתה (תא שטח מס' 972)
ב.	יותר מוקד ליציאה לטיולים: השכרת ג'יפים, אופניים, אופנועים, סוסים שני מזנונים, מסעדות בשטח כולל של 270 מ"ר, ירידים אומנותיים וחקלאיים בשטח של 500 מ"ר וכ"ד (תא שטח מס' 970).
4.11.2	הוראות
א.	תגמירי חוץ במבנים העיקריים יהיו מטיח צבעוני בגווני חום וירוק בהיר. יותר שימוש בזכוכית, עץ וציפוי באבן טבעית או דמוי אבן משולבים בטיח.
ב.	הגגות יהיו בטון או רעפים.
ג.	שימוש בחומרים קלים וברי החלפה יהיה מותר רק לקרוי פעילויות נופש וספורט.
ד.	משטחים מצורפים חיצוניים יהיו עשויים אבן, בטון, קרמיקה, חצץ או אבנים משתלבות.

4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים
א.	ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכות תשתית, דרכים חקלאיות.
ב.	זיקת הנאה למעבר לרכב לצורך טיפול ותפעול תחנת סניקה.
4.12.2	הוראות
א.	מיועד להקמת חממות ובתי רשת. כל אלה עפ"י הנחיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4.13	שביל
4.13.1	שימושים
א.	ישמשו לשבילים להולכי רגל, דרכי כניסה למגרשים, ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.
4.13.2	הוראות
א.	תאסר נסיעת כלי רכב למעט רכב הצלה וחרום.

4.14	ספורט ונופש
4.14.1	שימושים
א.	אזור זה נועד להקמת מתקני משחק וספורט, אולמות ספורט, בריכות שחיה ומועדון כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות ואחסנת ציוד ספורט ושימושים נלווים.
4.14.2	הוראות
א.	תכנית בינוי תוגש כתנאי למתן היתר בניה, באישור הועדה המקומית.
ב.	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח. הגדר תהיה רשת מתכת בגובה עד 2.0 מ'.
ג.	הנחיות משרד הבריאות לבניית בריכות שתייה: <ul style="list-style-type: none"> • בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. • מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. • המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

4.15	מבני משק
4.15.1	שימושים
א.	אזור זה נועד להקמת מבנים ומתקנים לקבלת תוצרת חקלאית ואיחסונה, איתסון בקירור, מיון ואריזה, ועיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית.
ב.	אזור זה נועד לגידולי בע"ח על פי הנחיות ומגבלות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג.	מבנים לענפי שירות כגון: מסגריה, נגריה, חשמליה, מרכז תחזוקה, מוסך לכלים חקלאיים וכד'.
ד.	בתא שטח מס' 903 יותר רק מבנים לענפי שירות כגון: מסגריה, נגריה, חשמליה ומרכז תחזוקה, אחסנת ציוד חקלאי וכיו"ב.
4.15.2	הוראות
א.	מבני משק יוקמו ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב.	באיזור מבני משק תשמר רמת ניקיון נאותה הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי.
ג.	פרש בעלי חיים משטח התכנית, יסולק ויטופל בהתאם לתקנות ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ד.	מבני המשק יצויידו בכל האמצעים הטכנולוגיים והתשתיות הנדרשות על מנת להבטיח כי יימנעו מפגעים סביבתיים מכל סוג.
ה.	במוסך – אזור לטיפול במיכון חקלאי, תותקן מערכת הפרדת שומנים ודלק ממי נגר נקיים. במידה ומי הנגר זוהמו בשמנים או/ו דלקים אין להזרימם למערכת הניקוז והן יקלטו ע"י תעלות לתוך בור ויטופלו בנפרד.
ו.	פינת השמנים תופעל תחת קורת גג, כך שלא ייגרם זיהום מי נגר. בתחום השטח המסומן בתשריט בסיומן "גבול מגבלות בניה", לא תותר הקמת שימושים

רגישים של מבנים ומוסדות ציבור.	
ז. במחסן - אחסנת חומרי הדברה משומשים ירוכזו תחת קירוי. המיכלים יפוננו מעת לעת לאתר המוסמך לקלוט מיכלי חומרי הדברה ריקים. שטיפת חומרי הדברה ודשנים בפית "שטיפת המרססים", תיעשה רק לאחר שתותקן באתר חגורת בטון היקפית ומי שטיפה ינוקזו לבור שיקוע אטום לחלחול. מי בור השיקוע ישאבו בהתאם לצורך, לאתר מוסדר בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.	ה.
רפת - יש למקם את פינת הדוודים מעל מאצרה למניעת זיהום קרקע מדלקים. יש לסגור את חצר הקייץ הקיימת או לחלופין לקרות את המתחם, בהתאם לתנאי הרפורמה במשק החלב. זבל הפרות יפונה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.	ט.
לולים - זבל העופות יפונה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.	י.

4.16	תעשייה קלה ומלאכה
4.16.1	שימושים
א.	מיועד להקמת מבנים, עסקים ופעילויות הקשורות בתעשייה קלה ובמלאכה, דרכים ושטחי חניה.
ב.	לא יותרו השימושים הבאים: תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, בתי מטבחים ומשחטות, מפעל לעיבוד פסדים, מפעלים לטיפול בפסולת מוצקה, מפעלים לעיבוד אבן ולהכנת בטון ומפעלי מזון כלשהם.
4.16.2	הוראות
א.	לא תאושר בניה חדשה של מבני תעשייה המכילה פעילות מזהמת. בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכנית הפיתוח ועוד. חומרי הפיתוח יהיו מאיכות מעולה ובעלי עמידות גבוהה והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ב.	איכות הסביבה 1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן. 2. יובטחו דרכי טיפול הפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 3. בתחום אזור התעשייה והמסחר ייקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר. 4. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק אשפה מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לדין. 5. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי. 6. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף. 7. שפכים תעשייתיים ממפעל מעטפות גברעם לא יוזרמו למערכת הביוב של הקיבוץ. השפכים יאספו ויפוננו למתקן מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 8. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת סביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס המועצה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.
ג.	"מעטפות גברעם" - יש לקרות את "עמדת השטיפה" במפעל מעטפות גברעם כך שלא תתאפשר חדירת מי גשם לעמדה.

יש להתקין מערכת ניקוז לקליטת נגר מזוהם משטח העמדה, ולחברה למפריד השומנים הקיים. השפכים התעשייתיים מהמפעל לא יוזרמו למערכת הביוב של הקיבוץ. השפכים יאספו ויפנו למתקן מאושר ע"י משרד להגנת הסביבה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון, תעשייה וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת בעל אזור לחץ מופחת בראש מערכת המים לאזור התעשייה. מי הנגר ב"שטח תעשייה קלה ומלאכה" ינוקזו למערכת תיעול היקפית.	ד.
--	----

4.17 מתקנים הנדסיים	
שימושים	4.17.1
א. באזור זה יותר הקמת משאבות סניקה, מתקן קדם (תא שיקוע או מגוב מכני ומיכל גבבה לאיסוף הפסולת), בור רטוב, מאגר חירום ותא בקרה והפעלה של תחנת הסניקה.	
הוראות	4.17.2
א. כל המתקנים באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.	

4.18 תחנת תדלוק	
שימושים	4.18.1
א. השטח נועד לתחנת תדלוק לצריכה עצמית על פי תמ"א 4/18.	
הוראות	4.18.2
א. תותר הקמת עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים. שטח הגגון לא יבוא במינן זכויות הבניה לפי סעיף 14 לתמ"א 18.	
ב. אספקת הדלק תיעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.	
ג. אספקת הדלק מיועדת לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הקיבוץ.	
ד. לא יותר תדלוק בגפ"מ.	
ה. אמצעים למניעת דליפת דלק ממשטחי מילוי הדלק: <ul style="list-style-type: none"> • איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חילחול של דלק, שמן ומים. • משטח ניטור תת קרקעי בשיפוע של לפחות 1% לשוחה תת קרקעית. • מיגון ודיפון כפול למיכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת. • רשת תעלות המקיפה את משטחי התפעול המובילה למתקן הפרדת שמן ממים. • בתחנה תותקן מערכת לקליטת נגר מזוהם. • מערכת ניטור החלל שבין הדפנות הכפולות של מכלי אכסון הדלק התת-קרקעיים. • ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות. • פתחי ההזנה של איזור פריקת דלקים מצויים על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות הניקוז למפרידי הדלק. • פתחי ההזנה של המיכלים בנויים בתוך מערכות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק אל המיכלים. • קירווי התחנה באיזור התדלוק. • ניקוז גגות מופרד מניקוז משטחי התפעול. 	
ו. בנית תחנת התדלוק תעשה ע"י דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז – 1997 ועפ"י ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.	

4.19	יער
4.19.1	שימושים
א.	יער קיים עפ"י תמ"א 22.
ב.	בשטח זה יחולו כל הוראות תמ"א 22 ליער נטע אדם קיים. הוא יתוחזק ויתופעל בתאום עם קק"ל.
4.19.2	הוראות
א.	לא תהייה בניה בתחום היער.
ב.	יותרו דרכי גישה, דרך הקפית לבטחון ומעבר תשתיות, ומתקני ישיבה ופעילות ביער.
ג.	היתרי בניה לדרך ההיקפית יתואמו עם הקק"ל.

4.20	נחל
4.20.1	שימושים
א.	אפיק ניקוז ומי נגר עילי.
4.20.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה או נטיעה בתחום הנחל.
ב.	פעולות להסדרת הנחל יעשו עפ"י הנחיות נספח הניקוז ובתאום או באישור רשות הניקוז שקמה-בשור.

4.21	חניון
4.21.1	שימושים
א.	ישמש לחניון ציבורי.
4.21.2	הוראות
א.	תאסר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	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	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים	96-223	(8)	170 מ"ר	21 מ"ר (6)	—	40 מ"ר (1)	231 מ"ר	2.13	40%	8.50	2	1	לפי המסומן בתשריט				
מגורים א'	300-534 536-558 643-649 585-641	(8)	230 מ"ר	51 מ"ר (1)	—	40 מ"ר (1)	321 מ"ר	2.5	45%	8.50	2	1	5	3 (2)(5)	0		
מגורים מיוחד	224	4,730 מ"ר	50 מ"ר	5 מ"ר	—	—	55 מ"ר	22	לייר	8.50	2	—	לפי המסומן בתשריט				
אירוח כפרי	971	29,080 מ"ר	40%	5%	—	10%	55%	150 חדרים (7)	30%	10.0	2	1	לפי המסומן בתשריט				
אטרקציה תיירותית	970	5000 מ"ר (מזערי)	40%	5%	—	10%	55%	—	30%	10.0	2	1	לפי המסומן בתשריט				
	972	5000 מ"ר (מזערי)	40%	5%	—	10%	55%	—	30%	10.0	2	1	לפי המסומן בתשריט				
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	952-954	(8)	25%	5%	—	5%	35%	—	30%	6.0	2	1	לפי המסומן בתשריט				
מבנים ומוסדות ציבור	950-951,955	(8)	80%	10%	—	30%	120%	—	30%	15.0	3	—	לפי המסומן בתשריט				
	758,782	(8)	10%	5%	—	15%	—	—	15%	10.0	2	—	לפי המסומן בתשריט				
שצ"פ	754,755,757	(8)	80 מ"ר	—	—	—	80 מ"ר	—	לייר	3.5	1	—	לפי המסומן בתשריט				
	700-703, 705-753, 766,773-774,756, 780	(8)	350 מ"ר (3)	—	—	—	350 מ"ר (3)	—	לייר	3.5	1	—	לפי המסומן בתשריט				
מבני משק	900-903	(8)	35%	5%	—	40%	—	—	40%	—	2	1	לפי המסומן בתשריט				
מתקנים הנדסיים	912	600 מ"ר	150 מ"ר	—	—	—	150 מ"ר	—	—	3.5	1	1	לפי המסומן בתשריט				
תעשייה קלה ומלאכה	904,908	(8)	40%	10%	—	—	50%	—	40%	12	2	1	לפי המסומן בתשריט				
תחנת תדלוק	920	1,070 מ"ר	(4)	—	—	—	(4)	—	40%	6	—	—	לפי המסומן בתשריט				

- (1) שטחי שירות כוללים: 30 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר מחסן ו- 9 מ"ר ממ"ד; וכן מרתף של עד 40 מ"ר (בשטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת).
- (2) יותרו קוי בניין 0.0. משותף במגרשים הסמוכים בהסכמת הדיירים השכנים. כמו כן יותר קו בנין 0.0 מהשפ"פ הצמוד.
- (3) להקמת סככות צל ומקלטים עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
- (4) שטח הגג מעל עמדות התדלוק, לא יכלל בחישוב זכויות הבניה לפי סעיף 14 לתמ"א 18 לענין תחנת דלק לצריכה עצמית.
- (5) במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין קידמיים של 5 מ', קו בנין צידי 3 מ', קו בנין אחורי הגובל עם השפ"פ 0 מ'. במגרשים הצמודים לפטיש של קצה דרך משולבת, קווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות.
- (6) שטחי שירות כוללים: 12 מ"ר מחסן ו- 9 מ"ר ממ"ד.
- (7) 50 צימרים ו-100 חדרים בכפר נופש ברמה עממית עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (8) גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.

הערה:

1. בכל מקום בו נקבעו קוי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קוי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.
2. המבנים הקיימים כפי שמסומנים ברקע התשריט לעת אישור התכנית החורגים מקוי הבניין, ישארו בתוקף וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לקו הבנין הקבוע בתכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר בניה****6.1.1 הגנת הסביבה**

- א. היתרי הבניה למבני המשק והתעשייה מותנים בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:
- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של הרשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.1.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

- א. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.
- ב. תנאי לבקשת היתר בניה/פיתוח בתחומי מבני חינוך, בתי ילדים ומבני ציבור הוא אישור תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"מ שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, ע"י הועדה המקומית וכמפורט בסעיף 6.14.

6.1.3 נגר עילי

- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.1.4 מגורים

- לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור להנחת דעתה של הועדה המקומית כדלהלן:
1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 3. מערכת הספקה ראשית של מים.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

6.1.5 מוסדות ציבור ושצ"פ

- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור ושטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

6.1.6 אירוח כפרי

1. תנאי למתן היתר בניה לאכסון מלונאי יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
 2. תנאי להיתר בניה למגרשים 970-971 יהיה הכנת תכנית בינוי כוללת אשר תחלק את השטח למספר מגרשים באופן הגיוני אשר יאפשר פעילות תיירותית ללא הפרעות של מיזם אחד למיזם אחר.
- 6.1.7 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לעבודות פיתוח ותשתיות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור תכנית תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

כללי:

- 6.1.9 תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ואשור של תכניות מפורטות למים ולביוב עם משרד הבריאות.
- 6.1.10 תנאי למתן היתרי בניה למבני המגורים, מוסדות הציבור, מבני ספורט, אזור תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעשייה ותחנת התדלוק יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לתחנת השאיבה.
- 6.1.11 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 6.1.12 תנאי למתן היתר בניה לדרך ההיקפית הוא תאום עם קק"ל.
- 6.1.13 התניית מתן היתרי בניה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפיתרון ביוב

<p>שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פיתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>6.1.14 הריסת מבנים :</p> <p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>6.1.15 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 על. החישוב יהיה על פי 17 טון ל-100 מ"ר.</p> <p>6.1.16 תנאי לאישור עבודות בתחומי אזור החיץ של נכס מורשת הוא שמירת מרחק מינימאלי של 6 מ' מהמבנים המיועדים לשימור.</p>
--

6.2 הנחיות לבנית בריכות שחיה

- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
- המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.3 איכות הסביבה

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים חדשים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד ללהגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.4 דרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש באיזור מגורים א' (הרחבה) ובחניות מרוכזות בשטח המגורים (הקיבוץ המתחדש).
- ב. החניה תיחיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35.00 מ'	-	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8 חלוקה ורישום

- לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח הוראות התכנית.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 נגר עילי

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור חניה.
- ה. תוקם מערכת ניטור למי תהום בחלק הצפון מערבי של הקיבוץ.
- ו. תופעל מערכת ניטור למים עיליים במטרה להבטיח שאיכות מי הנגר העילי הזורמים מאזור תעשייה והמשק אינו גורם לזיהום נחל עובד ואגן שקמה.
- ז. הקמת מפעלים חדשים באזור התעשייה תתואם עם רשות המים.

6.11 קביעת דרכי ביצוע של עבודות תשתית

- א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ג. בשלב הגשת בקשה להיתר בניה עבור עבודות פיתוח התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 מרכיבי ביטחון

1. מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת
 - ג. תאורת בטחון היקפית
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
 - ה. כל דרישה של מערכת הבטחון על פי העניין.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ג. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

6.13 עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
 - א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - 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.

- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- 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.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- 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 ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

6.14 מבנים/מתחמים לשימור

על פי התוספת הרביעית לחוק תכנון ובניה בתשריט מסומנים מבנים ונופים לשימור. הריסתם או פגיעה בהם אסורה.

01. כללי:

- א. נכסי מורשת שסומנו מיועדים לשימור.
- ב. אין לפגוע/להרוס נכס מורשת ו/או מרכיב של נכס מורשת שהוגדר לשימור.
- ג. העבודות שיעשו בתחומי התכנית ישמרו על הערכים בגינם הוגדרו נכסי מורשת לשימור.
- ד. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של נכסי מורשת.
- ה. יש לשמור על השלמות של הקונטקסט ושל המרקם הפיזי של נכסי המורשת ולשם כך:
1. אין להעתיק נכסי מורשת שהוגדרו לשימור.
 2. יש לשמור על שלמות מערכת הקונסטרוקציה של המבנים שהוגדרו לשימור.
 3. יש לשמור על שלמות החזיתות של מבנים שהוגדרו לשימור.
- ו. אין לערוך שינויים מהותיים, ככל הניתן, ובכלל זה שינויים בפתחים, בחזיתות מבנים שהוגדרו לשימור.
- ז. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה ובכלל זה, בין היתר:
1. רבדים בהתפתחות הנכס.
 2. חומרים קיימים, פטינה ופגיעות כדורים.
- ח. לא תותר בניה חדשה בגבולות אתרים לשימור מערך המקלטים, מחפורות וגבעות וויץ.

02. הוראות לתכנית בינוי/פיתוח במבנה/מתחם לשימור:

תנאי לכל עבודה במבנה לשימור, כולל עבודות תשתית בתחום בהם המבנים האמורים נמצאים, יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת המציגה את שימור המקום, פיתוח המתחם כולל התייחסות לשימוש המוצע.

1. למבנה לשימור תוכן תכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100.
2. למכלול לשימור תוכן תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"מ שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
3. למתחם לשימור תוכן תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"מ 1:500.

03. הוראות בניה לתכנית הבינוי/פיתוח:

- א. התכנית תתבסס על ממצאי התייעוד.
- ב. התכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה לנכסי המורשת.
- ג. הוראות התכנית יתבססו על ההוראות המפורטות בפרק השימור להלן, ויוסיפו עליהן לפי העניין.
- ד. התכנית תכלול הוראות לבניה חדשה, לפי הצורך, ובכפוף להוראות תכנית זו.
- ה. התכנית תכלול הנחיות עיצוב.
- ו. התכנית תוכן על ידי אדריכל/אדריכל נוף בעל ידע בשימור על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

04. הוראות בינוי/פיתוח למתחמים לשימור:

- * תכנית בינוי/פיתוח למתחמים לשימור תכלול תנאים להיתרי בניה/פיתוח במרכיבי המתחם.
- * תנאי לאישור תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בתחום נכסי מורשת ו/או במרכיביו הוא הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מנהל התכנון (מרץ 2008), הפקדת עותק של תיק התייעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.
- * תכנית בינוי/פיתוח מפורטת למתחמים התפקודיים ההיסטוריים ובכלל זה מבני חינוך, בתי ילדים, ומתחם מבני ציבור:

- א. התכנית תשמור ככל האפשר, על המאפיינים של המתחם.
- ב. התכנית תשמור, ככל האפשר, על שטחים פתוחים במתחם ועל היחס הקיים בין הבנוי לבנוי.
- ג. התכנית תראה את הבינוי המוצע על רקע הסביבה.
- ד. התכנית תוכן בהתייעצות עם אדריכל/מתכנן בעל ידע בשימור.
- ה. תנאי לאישור לתכנית הבינוי הוא:
 1. תיעוד המתחם על פי הנחיות מנהל התכנון.
 2. הפקדת עותק של תיק התייעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.

* מתחם הדשא הגדול:

- א. קווי הבניין בבניה חדשה/תוספות בנייה לא יחרגו מה- footprint של חדר האוכל וככל האפשר, מזה של המרפאה.
- ב. תשמר הטופוגרפיה של השטח הפתוח.
- ג. יישמר אופי הפיתוח הנופי בשטח הפתוח.
- * תכניות בינוי/פיתוח לשכונות מגורים קיימות.
 - א. התכנית תשמור ככל האפשר על המאפיינים של השכונה ובכלל זה: אופן העמדת הבניינים (כיוונים ומרחק בין הבניינים) תצורת מפתחים וחומרי גמר.
 - ב. התכנית תשמור על התאמה לעיצוב של המבנים בשכונה.
 - ג. התכנית תשמור ככל האפשר על השטחים הפתוחים בשכונה ועל היחס הקיים בין הבנוי לבנוי בשכונה.

* תנאי לאכלוס במבנה לשימור יהיה ביצוע השימור בפועל והכנת מסמך תחזוקת המבנים.

6.15 תנאי למתן היתר בניה לאכלוס

תנאי למתן היתר בניה לאכלוס במבנה לשימור יהיה ביצוע השימור בפועל והכנת מסמך תחזוקת המבנים.

6.16 פסולת**א. פסולת ביתית למחזור**

- נספח הפיתוח של התוכנית יכלול הקצאת שטחים לתשתיות מחזור בתיאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה.
- בתחומי התוכנית ימוקמו "מוקדי איסוף פסולת נייר, פלסטיק וטקסטיל למחזור" במרחקים של 250-350 מ' ביניהם.
- בתחומי התוכנית ימוקמו שני מוקדים מרכזיים לאיסוף קרטונים, פסולת אלקטרונית ופסולת ביתית מסוכנת, למחזור או פינוי, בהתאמה.
- עם קידום מערך הפרדה במקור לשני זרמים, יוצבו בסמוך למיכלי האצירה הקיימים מכלים לאיסוף פסולת ביתית אורגנית.

ב. פסולת למחזור מאזור התעשייה

- תנאי למתן היתר בנייה באזור התעשייה, המסחר, התיירות והתעשייה קלה ומלאכה, יהיה תיאום עם איגוד הערים אשקלון לאיכות הסביבה לנושא תשתיות נדרשות עבור פסולת ומחזור.

ג. פסולת חקלאית

- זבל בעלי חיים ופסדים מהאזור המשקי יפונה בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.

ד. גזם שאינו בר שימוש, פסולת גושית ופסולת בניין משיפוצים

- בתחומי התוכנית ימוקם מרכז איסוף לפסולת גושית (מפג"ש) שיאפשר קליטה של גזם ופסולת בניין משיפוצים. פינוי הפסולת ממרכז זה, לסוגיה, יהיה לאתרים מורשים בלבד.
- פסולת בניין מבנייה חדשה תפונה ישירות לאתרים מוסדרים.

ה. פסולת בניין מבנייה חדשה

- 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 על. החישוב יהיה על פי 17 טון ל-100 מ"ר

6.17 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.18 מים

- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון ותעשייה. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בכל נקודה בה קיים לדעת משרד הבריאות פוטנציאל לזיהום של מערכת מי השתייה.

6.19 ביוב

פתרון הביוב יהיה התחברות למט"ש שדרות.

6.20 מגבלות בניה מקידוח גברעם 2

- באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	בכל שלב יבנו כ- 100 יח"ד	קצב ההתפתחות והגידול יותאם לצרכים הדמוגרפיים ויכולת הקיבוץ לקליטה הן מבחינה פיזית והן חברתית. שלב א' יבוצע בצמידות דופן לשוב קיים תוך התחשבות בנגישות של החברים הנקלטים לאזורים הציבוריים הקיימים ביישוב.
	מעבר לשלב הבא	לאחר הוצאת 80% מהיתרי הבניה של השלב הקודם.
ב.	ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התוכנית

עד שנת 2030

8. חתימות

תאריך: 28.7.13 מספר תאגיד: 570002899	חתימה: קבוצת גברעם מס' רשיון: 37836	שם: (מורשי חתימה) דן לבנון פאולה בן גל תאגיד/שם רשות מקומית: קבוצת גברעם	מגיש התוכנית
תאריך: 24.7.13 מספר תאגיד: 51136575	חתימה: אברהם אידלשטיין אוריאל	שם: אברהם אידלשטיין תאגיד: א.ב. מתכננים	עורך התוכנית
תאריך: 28.7.13 מספר תאגיד: 570002899	חתימה: קבוצת גברעם	שם: (מורשי חתימה) דן לבנון פאולה בן גל תאגיד: קבוצת גברעם	יזם במועל
תאריך: 28.7.13 מספר תאגיד: 570002899	חתימה: קבוצת גברעם	שם: (מורשי חתימה) דן לבנון פאולה בן גל תאגיד: קבוצת גברעם	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאריך:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאריך:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע