

ערן מבל
ארכיטקטורה ובניה ערים בע"מ
ת.פ. 51226190
רח' קק"ל 4 ק. טבעון
טל: 9835146-04

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
06-10-2015
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון: חוף אשקלון

תכנית מס. 6/152/03/35

תכנית מפורטת

לאזור המגורים בקבוץ ניצנים

שינוי לתכנית מס. 26/234/02/6

ותכנית מס. 3/152/03/6

יזם התכנית:

קיבוץ ניצנים

מורשה חתימה: אליסייה ליסובייה ת.ז. 304716012

צביקה ארבל ת.ז. 053985016

ד.נ. חוף אשקלון

מיקוד 79290

טל': 08-6721003 פקס: 08-6721880

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

שערי העיר יפו 216 ת.ד. 36259 י-ם 94383

טל': 5318888 - 02 פקס: 02-6252999

עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל מ.ר. 030444

ערן מבל ארכיטקטורה ובניה ערים בע"מ

רח' קק"ל 4 קרית טבעון

טל. 9835146 - 04 פקס. 9833704 - 04

מודד:

פוטר-מאפ

לביב חלבי - מודד מוסמך רשיון מס. 808

ת.ד. 21 דלית אל כרמל 2/66 30056

טל: 8395202 - 04 פקס: 04-8602254

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
6/152/03/35
אישור תכנית משי
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/6/15 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מבוא
חברי קבוץ ניצנים יזמו הכנת תכנית מפורטת שתאפשר התאמת התכנון הפיסי של אזור המגורים והקהילה לאורחות החיים בישוב ולשינוי הדרמטי באופי הישוב הקיבוצי, העליה ברמת המינוע והצורך להגדיר אזורי בניה לבנים ולצמיחה דמוגרפית.
מס. הנחלות הקיים הוא 120 נחלות.

1. תכנית המתאר עוסקת בעיקר בנושאים הבאים:

- א. תכנון מחודש של אזורי המגורים הקיימים בקיבוץ במטרה לשמור את האופי ואיכות החיים הקיימת באזורים אלו.
- ב. תכנון אזורים לבניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, חלקם ב"פינוי בינוי" ומרביתם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ.
- ג. בנית שלד תחבורתי המותאם לישוב באופיו החדש.
- ד. בחינת והגדרה מחודשת של צרכי הישוב כולו בשטחי ציבור, שטחי ספורט, שטחים פתוחים ושטחים לשימושים אזרחיים והטמעת הפרוגרמה בתכנון המחודש.
- ה. הסדרת הקלה בקו בנין מדרך מס. 4 מ – 150 מ' ל – 45 מ' ומ – 150 מ' ל – 75 מ'.
- ו. שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

מס. יח"ד קיים ומוצע:

מס. יח"ד קיימות:	145 במבנים קיימים
מס. יח"ד מוצעות:	5 במגרשים פנויים באזור המבונה
ועוד	112 יח"ד בתוך 8 מתחמים לבניה חדשה
סה"כ:	262 יח"ד
בשכונת ההרחבה:	138 יח"ד
סה"כ עם שכני ההרחבה:	400 יח"ד.

על פי תמ"א 35: בתשריט יעודי קרקע של תמ"א 35 מוגדר אזור ניצנים כמרקם כפרי, על פי הנחיות התמ"א הישוב יכול לגדול עד ל – 400 יח"ד, בצפיפות בניה מינמלית של 2.5 יח"ד לדונם נטו. צפיפות בניה על פי תכנית זו היא 2.74 לדונם נטו.

פרק 1 – זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת לאזור המגורים בקבוץ ניצנים. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס. 26/234/02/6 ותכנית מס. 3/152/03/6. התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

1.2 מיקום:

מחוז: דרום
נפה: אשקלון
מרחב תכנון: חוף אשקלון
ישוב: קיבוץ ניצנים
קיבוץ ניצנים נמצא ממזרח לכביש 4, ומדרום לכביש 232.
נ"צ מרכזי: מזרח – 625200, צפון – 165400.

גוש	חלקה	חלקי חלקה
2786	-	2
2787	-	2,3,4,14
2788	-	3

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית: 875.01 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים
שערי העיר יפו 216 ת.ד. 36259 י-ם 94383
טל': 02-5318888 פקס: 02-6252999
יזם ומגיש התכנית: קיבוץ ניצנים
ד.נ. חוף אשקלון, 79290
טל': 08-6721088 פקס: 08-6721088
עורך התכנית: אדריכל ערן מבל מ.ר. 030444
קק"ל 4, ק.טבעון
טל' 04-9835146 פקס 04-9833704

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שנוי לתכנית המפורטת מס. 26/234/02/6 ותכנית מס. 3/152/03/6 שאושרו למתן תוקף.
בכל מקרה של סתירה בין תוכניות קודמות לתכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. הוראות התוכנית- מסמך בן 24 עמודים – להלן "הוראות התוכנית".
 - ב. תשריט בקני"מ 1: 2000 – להלן "התשריט".
 - ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 1250 – להלן "נספח התנועה".
 - ד. נספח בנייה משמרת מי נגר עילי – מנחה.
 - ה. נספח מים – מנחה.
 - ו. נספח ביוב – מנחה.
 - ז. חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים.
 - ח. סקר תיעוד מקדים ואתרים הסטוריים והמלצות לשימור.
 - ט. סקר עצים בוגרים.
 - י. פרוגרמה לצרכי ציבור.
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

1.7 תאריך עדכון אחרון:

ספטמבר 2015

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- תכנון מתודש ומפורט של אזור המגורים ושטחי הציבור בישוב להתאמה לאורחות החיים בישוב, כך שסה"כ יח"ד בישוב הינו 400 יח"ד.
- הקלה בקווי בנין מכביש מס. 4 (למבנים קיימים קו בנין של 45 מטר ולמבנים חדשים קו בנין של 75 מטר).
- ביטול דרכים קיימות והתוויית מערכת דרכים, שטחי חניה חדשים ושבילים בהתאם לחלוקה המוצעת.
- תכנון שטח לארוח כפרי, הכולל 75 יחידות.
- קביעת הנחיות, זכויות, ומגבלות בניה ביעודי הקרקע.
- קביעת הוראות והנחיות לבניה ולעיצוב האדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע: - ממגורים לשטח למבני ציבור, למרכז אזרחי, לדרכים וחניות, לשטח ציבורי פתוח, לשטח ספורט, לשבילים.
- משטח למבני משק לארוח כפרי.
- מאזור חקלאי לשטח למגורים, לדרכים ולשצ"פ.
- משצ"פ לדרך משולבת, מגורים, שצ"פ, שביל להולכי רגל, דרכים ומבני ציבור.
- ממבני ציבור לדרכים מוצעות.
2. קביעת התכליות המותרות בכל יעודי הקרקע.
3. חלוקת איזורי המגורים הקיימים למגרשים ע"פ הבניה הקיימת בפועל – ויצירת מגרשים חדשים לרבות שטחי מגורים לחלוקה בעתיד.
4. הקלה מציר דרך מהירה מס' 4:
 - א. מ- 150 מ' ל- 75 מ' עבור שינוי יעוד משטח חקלאי ושצ"פ לדרך וחניה.
 - ב. מ- 150 מ' ל- 45 מ' עבור שינוי יעוד משצ"פ ומגורים לדרך, שטח לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, מגורים, שביל להולכי רגל וחניה.
 - ג. מ- 150 מ' ל- 75 מ' עבור שינוי ייעוד ממגורים לשצ"פ, לשטח למבני ספורט, דרך וחניה.
5. קביעת הוראות לשימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

פרק 3 - תכליות ושימושים

3.1 תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים

מיועד לבתי מגורים. באזור המבנים הקיימים בפועל, כל מגרש מיועד ליחיד אחת, יחיד יכולים להיות בקו בנין 0.0- משותפים – דו, תלת, או ארבע יחידות. ניתן להקים משרדים לבעלי מקצועות חפשיים לדיירי הבית בלבד (כאלה שאינם גורמים להפרעה לשכנים) כחלק מהשימוש העיקרי במבנה, שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר וזאת במגבלה של עמידה בתקני המשרד להגנת הסביבה ודרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה למניעת מפגעים ורעש.

מבנים קיימים, החורגים מקווי הבנין, ימשיכו להתקיים, וכל בניה חדשה או תוספת תעמוד בהוראות ובמגבלות תוכנית זו.

ראה גם סעיף 3.3.1 – הנחיות והוראות בניה לאזורי המגורים.

2. שטח למבני ציבור

מיועד להקמת מבני חינוך, בריאות, דת ותרבות לשימוש חברי הקיבוץ והקהילה, הכל לפי סעיף 188 לחוק.

האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, תשתית, פיתוח השטח, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.

בשטח למבני ציבור יש מבנים מיועדים לשימור. הוראות למבנים לשימור ראו פרק 8.

3. שטח למרכז אזרחי

באזור זה תותר הקמת מבנים לשרותים קהילתיים ועסקיים ציבוריים ופרטיים מבלי שיהא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל ייעוד למגרשי משנה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, תשתית ופיתוח שטח. סה"כ לשימושים עסקיים / מסחריים לא יעלה על 1,000 מ"ר.

אזור זה לא יותר להפקעה ורישום ע"ש הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ובאישור האגודה השיתופית להתיישבות חקלאית ניצנים. ראה גם איכות הסביבה הוראות כלליות סעיף 3.3.4 סעי' קטן 3.

בשטח למרכז אזרחי יש מבנים מיועדים לשימור. הוראות למבנים לשימור ראו פרק 8.

4. ארוח כפרי

מיועד להקמת כפר נופש עד 75 יחידות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי המשתלב באופי המקום ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה שבתחום הישוב.

5. שטח ציבורי פתוח

שטח המיועד לגינון, דרכים להולכי רגל, מתקני משחקים, העברת תשתיות ומקלטים ציבוריים (במגרשים מס. 7, 14). כל פעילות פיתוח תעשה תוך כדי הקפדה על שימור נוף הצמחיה הקיים.

בשטח ציבורי פתוח יש מבנים מיועדים לשימור. הוראות למבנים לשימור ראו פרק 8.

- 6. דרכים**
מיועד לכבישים, מדרכות הולכי רגל, איי תנועה, גינות, תחנות לתחבורה ציבורית, כולל סככות המתנה, ריהוט רחוב, שילוט פרסום, חניה ותשתיות.
רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
דרכים ארציות לפי תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים – יהיו בכפוף להוראות התמ"א.
הוראות בנושא חידור נגר עילי: לאורך הדרכים יוקצו רצועות מגוננות לטיהור חלקי והחדרה חלקית של מי נגר עילי, זאת על פי נספח לבניה משמרת נגר עילי.
דרכים אשר הינם צמודי דופן לשטחים פתוחים בהם מתאפשר חידור מים, יכללו מוצאי ניקוז רבים וצפופים לאורך תוואי הדרך והיקף החניה לשם השהיית הנגר ופיזורו על פני שטח נרחב. בדרכים יש מתחם של שימור נופי. הוראות למתחם לשימור נופי ראה פרק מס' 8.
- 7. דרך משולבת**
דרך זו מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל וחניות. תבוצע על פי הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה.
רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
לא תותר כל בניה בתחום רצועת הדרך.
הוראות בנושא חידור נגר עילי: לאורך הדרכים יוקצו רצועות מגוננות לטיהור חלקי והחדרה חלקית של מי נגר עילי, זאת על פי נספח לבניה משמרת נגר עילי.
הרחובות המשולבים שמחוץ לרדיוסי המגן יהיו רחובות מחלחלים. יש לשלב בחתך הרחוב שטחים מגוננים מחלחלים.
דרכים אשר הינם צמודי דופן לשטחים פתוחים בהם מתאפשר חידור מים, יכללו מוצאי ניקוז רבים וצפופים לאורך תוואי הדרך והיקף החניה לשם השהיית הנגר ופיזורו על פני שטח נרחב.
- 8. שטח לספורט**
שטח המיועד למתקני ומבני ספורט, לרבות מגרשי כדורגל, מגרשי כדורסל, טניס, אולם ספורט, ברכת שחיה, מתקני משחק ונופש פעיל.
במגרש מס. 41 לא יותרו מבנים בתחום קווי הבנין של דרך מס. 4.
- 9. שביל להולכי רגל**
ישמש כדרך להולכי רגל, אופניים וקלנוע ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.
רוחב מקסימלי לשביל, 3 מ'.
- 10. מתקנים הנדסיים – אתר קידוח.**
שטח המיועד להקמה ותפעול של אתר קידוח.
קידוחי מי שתיה ניצנים א' ו- ב באזורי המגן כפי שמופיע בתשריט, להלן אסורה:
באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון, מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

11. אזור תעשייה

שטח המיועד להקמת מבני תעשייה ומלאכה לפעילות התעשייתית כגון: מפעל רהיטי מתכת ולפעילויות תומכות, מחסנים ומתקנים בהתאם לתכנית בניוי ובאישור הועדה המקומית. הוראות:

- מבנים החורגים מקווי בניין ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה או תוספת יעמדו בהוראות תכנית זו.
- ככלל המפעל אינו מהווה מקור לזיהום מי תהום (כפי שצויין בנספח מי נגר עילי עפ"י תמ"א 34 ב/4), אך יש לפעול לפי הוראות תמ"א 34 ב/4 סעיף 28 לעניין שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום הקרקע, כלומר לא יותרו שימושים המזהמים את מי התהום כגון: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים. הכל על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
- על פי המלצות רשות המים, אין לבנות בבניה משמרת מים באגן C של רדיוסי המגן.
- משרד הבריאות יקבע את השימושים המותרים בשטחי רדיוס המגן.

ראה גם הנחיות למניעת זיהום מי תהום סעיף 3.3.4 סעי' קטן 3.

12. מבני משק

מיועד למבנים לגידול בעלי-חיים, מבנים למטרות דייג וענפי השדה ומשק אחרים שאינם בגדר תעשייה, מתקני משק לרבות בתי מלאכה המשרתים את המשק, מתקני מזון לבעלי חיים, דרכים ושבילים פנימיים.

הוראות:

1. על פי המלצות רשות המים, אין לבנות בבניה משמרת מים באגן C של רדיוסי המגן.
2. יש להפריד בין נגר עילי העלול להיות מזוהם לבין נגר עילי נקי. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים המאושרים על פי דין, באישור המשרד להגנת הסביבה.

13. יעוד על פי תכנית מאושרת

בשטח זה קיימים יעודי קרקע המאושרים עפ"י תוכנית 26/234/02/6. תוכנית זו אינה משנה את היעודים ואינה קובעת הוראות חדשות לשטחים בתחום זה. רקע מצב קיים המוצגת בתשריט התוכנית ונספח הקומפליצה מציגים את המצב הקומפליטיבי של ייעודי קרקע, אולם במקרה של סתירה בין תוכנית זו ובין התכנית המאושרת 26/234/02/6, יחולו הוראותיה של התכנית התקפה (26/234/02/6).

3.2 – הוראות בניה : טבלת זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים :

על פי תוכנית מפורטת 3/152/03/6 :

הערות	שטח מבני עזר במ"ר	קווי בניה במ'			גובה מקסימלי במ'	מ.ס. קומות	שטח בניה מקסימלי	סימון בתשריט	תכלית האזור	אזור
		אחורי	צדדי	חזיתי						
תותר הקמת מבנים חקלאיים באזור הועדה המקומית	-	5	5	5			לפי אישור הועדה המקומית	פסים ירוקים אלכסוניים	חקלאי	חקלאי
המרחק בין הבתים יהיה 6 מ' או יותר קו צדדי 3 מ' מגבול החלקה	15	5	3	5	8	מקס' 2	בהתאם לתכנית בינוי	צהוב מותחם ירוק	מגורים	מגורים בישוב חקלאי
-	-	5	5	5	12	מקס' 3	30% בקומה 90% סה"כ בניה	חום מותחם חום	לפי סעיף 10/ד בתקנון	שטח למבני ציבור
-	-	5	5	5	12	-	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית	חום מותחם ירוק	לפי סעיף 10/ה בתקנון	שטח למבני משק
-	-	-	-	5	15	-	70% בקומת קרקע 120% סה"כ בניה	סגול	לפי סעיף 10/ג בתקנון	תעשייה
-	-	5	5	5	-	-	בהתאם לתכנית בינוי	ירוק מותחם חום	מתקני ספורט	שטח ספורט
-	-	כמסומן בתשריט			בניה אסורה פרט למקלטים			ירוק	לפי סעיף 10/ח בתקנון	שטח פרטי פתוח
-	-	5	5	5	12	מקס' 3	30% בקומה 90% סה"כ בניה	כתום מותחם חום	חינוך	שטח למוסד

על פי תוכנית מפורטת 26/234/02/6 : מצ"ב טבלאות.

מצב מוצע:

קווי בנין (מטר) (3)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יחידות	תכסית	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת (8*)		מעל לכניסה הקובעת		330 (1*)	
											עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
3	3/0	3/0	כמסומן בתשריט 6*		2	8.5	2.4-3	2	140 מ"ר	280 מ"ר	50 (9*) מ"ר	180 מ"ר	50 מ"ר	מגורים - מתחמים 645, 812,839,635,623,614,611,603 פירוט המגרשים במתחמים בטבלה למטה		
3 (8*)	3/0	3/0	כמסומן בתשריט 6*		2	8.5	2.8	2	140 מ"ר	230 מ"ר			180 מ"ר	50 מ"ר	מגרשים באזור המבונה: 654,660,700-702	145 יח"ד קיימות
							2.5	1								
							2.2-3.3	1								
5	5	5	5		2	9		75	45%	45%		10%	40%	500	מבני ציבור	
5	5	5	5		2	9			50%	50%		10%	40%	500	מרכז אזרחי 5*	
5	5	5	5		1	4			45%	45%		5%	40%	--		ארוח כפרי
5	5	5	5		1				עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר		עד 100 מ"ר		עפ"י תשריט		שצ"פ 4*
5	5	5	5		2	10			25%	25%		5%	20%	1000		ספורט
5	5	5	5			15				120%			70%	-		אזור תעשיה
5	5	5	5		2	10				70%			70%	1000		בניני משק
5	5	5	5		1	4			70 מ"ר			70 מ"ר	50			מתקן הנדסי

*1 למעט מגרשים אשר שטחם קטן מ- 330 מ"ר-שטחם יהיה על פי המופיע בטבלת המגרשים.

*2 שטחי השירות בסה"כ 50 מ"ר כוללים: תניה מקורה עילית: כ- 15 - 30 מ"ר, מחסן דירתי 10 מ"ר, ממ"ד - 10 מ"ר.

*3 קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים ואינם רלוונטים לבניה קיימת ו/או מאושרת. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה תותר על פי הוראות תוכנית זו. קו בניין צידי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דירור בעלות קיר משותף ליחידת דירור שגבול המבנה חופף לגבול המגרש הצידי (שני מגרשים הנושקים זה לזה). בכל מקרה שבו אין קיר משותף - ישמר המרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

*4 למקלטים בלבד.

*5 השטח הכולל לשטחים המסחריים לא יעלה על 1000 מ"ר בשטח התוכנית.

*6 קו בנין קדמי מסומן בתשריט בקו אדום מרוסק, קו בנין אחורי הוא תמיד נגדי לקו בנין קדמי. במגרשים פינתיים יחשבו קווי הבניין לפי 2 קידמיים, 2 אחוריים.

*7 ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.

*8 כל מגרש הגובל בדרך/שביל - קו בנין קדמי יהיה כמצוין בתשריט ובלבד שקו בנין צידי/אחורי = 3 מ'.

*9 שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

טבלת מתחמים:

מ.ס. מתחם	שטח מתחם (מ"ר)	מ.ס. יח"ד במתחם	צפיפות המתחם (יח"ד לדונם)
א	645	18	3
ב	812	10	2.8
ג	839	6	2.4
ד	635	12	2.9
ה	623	22	2.8
ו	614	18	2.6
ז	611	16	2.8
ח	603	10	2.5
סה"כ		112	

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 תנאים והוראות לאזור מגורים:

א. בתים רב משפחתיים

כל בקשה להיתר תיגזר מתכנון המגרש השלם שתוכניתו תוגש לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה לדירה יחידה והיא מחוייבת בתיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. זאת על מנת להבטיח מראה אחיד והרמוני לבית, על כל אגפיו, לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. הרחבת יחיד במבנה דו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין צידי – 0 לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

ב. מספר קומות בבנין

תותר בנייה עד- 2 קומות (ראה עליות גג להלן).
ע"ג הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף 2.2 מ'.

ג. גובה בנין (לבניה חדשה)

הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה - + 0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 80% מהיקף הגג.
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - (של החדר על הגג) 7 מ'.

ד. מחסנים

- תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:
1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או בצמוד אליו ושטחו המרבי יהיה 10 מ"ר.
 2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהחצר.
 3. גובה החלל הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
 4. מחסן לא יבנה על גבי קו תשתית קיים מכל סוג שהוא.
 5. ניקוז גג המחסן יהיה למגרש המבקש.

ה. מרתפים:

ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בגובה שלא יעלה 2.50 בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית. הכניסה למרתף תהיה מתוך תחום המבנה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר. יותרו חצרות אנגליות לאורור המרתף ברוחב שלא יעלה על 1 מ' ברוטו.

1. עליות גג

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ'. שטחי הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.

2. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים, על מנת לשמור מעבר חופשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים. הפרדה בין המגרשים למטרות פרטיות, תותר באמצעות גדרות צמחיה בלבד לא רצופות.

3. חניות

1. חישוב דרישות החניה יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
2. במגרשים שגדלם 400 מ"ר ומעלה ליחידה והנשענים על דרך לתנועה מוטורית שרחבה לפחות 10 מ', חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י תקן חניה ארצי התקף במועד הוצאת ההיתר בתחום המגרש. במגרשים אחרים חניית הרכב תהיה בשטחי חניה משותפים.
3. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.
4. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
5. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים כחניה מפולשת בלבד בקו בנין קדמי וצדדי 0.00 בקו 0, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש.
6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

4. מרחבים מוגנים:

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור הג"א.

5. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית, בגוונים פסטלים בהירים.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
3. לא תותר הצבת שלטי פרסום בשטח התכנית.
4. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, תוך הסתרת הדוד על ידי מסתור המתוכנן לכך.
(יבוצע בבניה חדשה או בשיפוץ והרחבה הכוללים חידוש גג המבנה הקיים).

5. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, בכל מקרה שבו קיים הפרש מפלסים בין המגרשים והבתים הרגילים, ימוקם במלואו בתחום המגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.
6. מערכות מיזוג אוויר – יחידות חיצוניות ליחידת הדיור יותקנו באופן שלא יגרמו להפרעה ליחידה שכנה ע"ג גג מבנה (גג שטוח) או בצמוד לקרקע בחזיתות שאינן פונות למגרשים שכנים.
7. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה למתלה כביסה כחלק מהמבנה או בשילוב פיתוח החצר, לא בחזית הקדמית של המגרש. מסתור הכביסה יבנה באופן שימנע חשיפת הכביסה לבית שכן או לשטח ציבורי וכן לא ינתן היתר לבקשה
8. לא תותר הקמת מדרגות חיצוניות לקומות עליונות.
9. תותר הקמת פרגולות (מצללות) מעץ או מתכת בלבד.
10. בנייה חדשה באזורי המגורים הקיימים תשמור על כווני העמדה הקיימים.

יא. הנחיות לברכת שחייה:

1. הברכה לא תזדהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתייה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
3. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
4. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

3.3.2 תנאים למתן היתרי בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית ניקוז בהתאם לנספח שימור מי נגר עילי, (אשר עיקריה מפורטים בסעיף 3.3.3 חידור מי נגר עילי), שתאושר על ידי רשות הניקוז אשר תשולב עם תוכנית פיתוח ובינוי.
2. בקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית פיתוח, בקני"מ 1:250 שתהווה חלק בילתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה ותהיה ערוכה עפ"י תקנות התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב. תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר.
3. הוצאת היתרי בניה למתחמי המגורים, תחייב תכנית בינוי ופיתוח למתחם באישור הועדה המקומית בהתאם להוראות והנחיות בניה מפורטים.
4. בכל מבנה דו משפחתי למגורים יתוכנן המבנה כמערכת עיצובית אחת והרמונית.
5. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
6. פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'. פירוט זה יתבסס על תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
7. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
8. היתרים לבניני ציבור, שטח ספורט, המרכז האזרחי, ארוח כפרי, תעשייה, מבנה משק יחייבו הגשת תכנית בינוי למגרש באישור הועדה המקומית.

9. היתרים לבנייני ציבור, מרכז ספורט, מרכז אזרחי אירוח כפרי, תעשייה ומבנה משק יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לענייני מים, ביוב ותנאי תברואה נאותים.
10. הוראות פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד או מקלט או שיש בקרבתו מקלט שכונתי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש - בכל שטחי התכנית תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים - קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
13. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מטרים מתחנות השנאה (טרנספורמציה).
14. כל שימוש קרקע אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית ו/או איגוד הערים לאיכות הסביבה, עלולים ליצור מפגעים או מטרדים לסביבתם לרבות שימושים תעשייתיים, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, מתקנים הנדסיים ושירותי דרך ועוד, יותנו בתיאום היתר בניה עם איגוד הערים לאיכות הסביבה. בסמכות איגוד הערים לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה - תסקירי השפעה על הסביבה – התשס"ג 2003). שתבחן את השפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק ע"י איגוד הערים לאיכות הסביבה.
15. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין התואם לכמות שהוערכה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר על פי דין.
16. יש לבצע את המיגונים האקוסטיים ככל שיידרש, לאורך דרך מס' 4 בתיאום עם החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ועל חשבון המגיש.
17. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל ופינויים לאתר פסולת מאושר.
18. תנאי למתן היתר בניה במגרש ארוח כפרי, תא שטח 817 יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון.
19. תנאי למתן היתר בניה באזורי תעשייה ומבני משק יהיה הכנת תכנית ניטור כמפורט בסעיף 3.3.4 ס"ק 3 ואישורה על ידי רשות המים.
20. תמ"א 38 :

היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).

21. רגישות לסיכונים סייסמיים :

תנאי למתן היתר בניה יהיה :

א. ביצוע הערכה פרטנית של מבנה תת הקרקע והמגע בין שכבות הסלע הרך / הקרקע לבין הכורכר, ובהתאם לקבוע את הפוטנציאל להגברה סייסמית. באם נמצא כי קיים פוטנציאל כזה, יש לבחון אילו מבנים ומתקנים בתחום התוכניות חשופים להגברה ולבצע עבורם סקר תגובת אתר פרטני באם תקן הבנייה מחייב זאת.

- ב. ביצוע בחינה מפורטת של האזורים הרגישים לכשל מדרונות, לקבוע את פוטנציאל הגלישה הספציפי בהם, ולגזור משמעויות מבחינה הנדסית לשלב התכנון המתקדם.
- ג. ביצוע הערכה של מידת הפוטנציאל להתנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר, ולגזור משמעויות מבחינה הנדסית לשלב התכנון המתקדם.

22. תנאים להוצאת היתרי בניה במבנים לשימור, במתחמים לשימור ובמתחמים לשימור נופי.

א. תנאים להיתר לעקירת עצים לשימור

1. תיעוד צילומי של העץ בליווי מפה שעליה יצויין מיקום העץ ונתונים בוטניים לגבי העץ.
2. קבלת אישור מאת פקיד היערות.
3. נטיעת עץ אחר מאותו סוג, וככל הניתן באותו מקום, או במקום סמוך, בכפוף להנחיות פקיד היערות.
4. למרות האמור בס"ק 3 לעיל, תנאי לעקירת עצים במתחם שימור נופי הוא יישום פתרון צמחי הולם להפרדה בין שטח המחנה לשטח המשק.

ב. תנאי להיתר להעתקת עצים לאורך דרך מס' 14 ודרך מס' 1.

1. תיעוד צילומי של העצים בליווי מפה שעליה יצויין מיקום העץ ונתונים בוטניים לגביו.
2. קבלת אישור מאת פקיד היערות.
3. קבלת היתר בנייה להרחבת הדרך ו/או לתשתיות.
4. העתקת העצים אל שולי רצועת הדרך על מנת ליצור שורת עצים חדשה.

ג. תנאי לבקשה לביצוע עבודות במבנים לשימור יהיה:

1. תיעוד הנכס עפ"י נספח "תיעוד מקדים – מבנה ותכולה – מתחמים".
2. הכנת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100. התוכנית תוכן על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר על ידי הוועדה המקומית. התוכנית תוגש באופן הבא:
 - א. התוכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד.
 - ב. לתוכנית יצורפו הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה מחייבות. הוראות השימור יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 8 – פרק השימור.
 - ג. תשריט התוכנית יכלול הנחיות בינוי ועיצוב.

ד. תנאי לבקשה להיתר בנייה/פיתוח בגבולות מתחם לשימור/מתחם לשימור נופי יהיה:

1. תיעוד הנכס בהתאם לנספח.
2. ניתוח נופי אשר יוודא כי הבנייה ו/או הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול, בין היתר, תיאור מילולי של המתחם, ושל השפעת הבניה המוצעת על ערכיו ועל מרכיביו. הכל בליווי חתכים, צילומים, מבטים, מפות וכל אמצעי גרפי אחר להדגמת הניתוח.
3. אישור תוכנית לבינוי ולפיתוח המוצע על רקע הסביבה בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית.
 - א. התוכנית תתבסס על ממצאי עבודת תיעוד.
 - ב. התוכנית תשמור כלל האפשר על המאפיינים של המתחם, על שטחים פתוחים במתחם, ועל היחס הקיים בין הבנוי לפנוי.

ג. התוכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, עיצוב, ניהול, הצגה ותחזוקה מחייבות. הוראות השימור בתוכנית יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 8 – פרק שימור. הוראות השימור יכללו גם הנחיות להגנה על הממצאים ההיסטוריים במהלך ביצוע עבודות במתחם.

ד. תשריט התוכנית יכלול הנחיות בינוי פיתוח ועיצוב.

ה. התוכנית תציג את הפיתוח המוצע / נפחי הבינוי המוצעים, על רקע הסביבה לבחינת ההשפעה של התוכנית המוצעת על מתחם ו/או על מרכיביו.

3.3.3 תשתיות ושירותים תברואתיים:

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. תבוצע הפרדה בין מערכת המים לשתיה ובין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים, כגון: כיבוי אש, גינון.

ביוב:

המגרשים יחוברו אל מערכת איסוף השפכים בישוב ופיתרון סילוקם למט"ש אשקלון, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. תוכניות מפורטות של מים וביוב יועברו לאישור משרד הבריאות.

חידור מי נגר עילי:

תוכנית הניקוז תכלול הוראות להשהיה והחדרה של מי נגר בתחומי המגורים ובשצ"פים. בתוכנית הניקוז יש לנקוט בפעולות למיתון ספיקות שיא לרמה המירבית שהיתה קיימת לפני עבודות הפיתוח והבינוי, זאת על פי הנספח לשימור מי נגר עילי. הקטנת כמויות הנגר העילי הכוללות על ידי נקיטה באמצעים להחדרת מי הנגר לקרקע, כך שלא יגדל היקפן מעבר להיקף הכמויות שהיו קיימות לפני עבודות הפיתוח והבינוי. הוראות לתכסית מינמלית פנויה להחדרה: בכל מגרש תשמר תכסית פנויה להחדרה בהתאם ליעוד הקרקע כמפורט בטבלה 6.3 בנספח לשימור מי נגר עילי, על הערותיה. בהתאם לתוואי השטח ינקטו אמצעים להנמכת התכסית הפנויה להחדרה אל מתחת למפלס התכסית שאינה פנויה להחדרה, ב- 10 ס"מ לפחות.

בשטח המגרשים יותקנו רצועות חילחול ובורות חילחול במפלס הנמוך מסביבתם, בהתאם לטופוגרפיה המקומית. מערכת החידור הכללית תתוכנן על פי עקרון של הובלת עודפי מי הנגר מאתר חידור והשהייה אחד לאתר עוקב, כך שיתקבלו חידור והשהייה מירביים לפני הולכת המים למערכת הניקוז האזורית. עודפי מי נגר שלא יקלטו לאתר הפנייתם למערכת החלחול יופנו למערכת הניקוז.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מ' מציר הקו.

17

- מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת 1 מ'.
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה 1 – 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה/פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

תקשורת:

מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת – קרקעית.

3.3.4 הוראות כלליות:

1. חלוקה ורישום:

בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2. הפקעה לצרכי ציבור:

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

3. הנחיות למניעת זיהום מי תהום:

3.1. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים העומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים ובתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.

3.2. 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 מבמשרד לאיכות הסביבה.

3.3. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס המועצה או איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי, הכל על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ובהתאמה לנספח לניצול מי נגר עילי (על פי תמ"א 34 ב/4 סעיפים 24 ו-28).

3.4. יש להכין תוכנית ניטור על מנת להבטיח כי מוקדי הזיהום הפוטנציאליים באגן C אינם גורמים לזיהום מקורות המים.

תוכנית הניטור תכלול את המרכיבים המפורטים להלן:

3.4.1. ניטור מים עיליים במטרה להבטיח שאיכות מי הנגר העילי הזורמים מאגן C מתאימה להורמה לניקוז האזורי. תוכנית הניטור תכלול:

3.4.2. הגדרת מיקום אתרי הדיגום – ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאגן C.

3.4.3. מיבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).

3.4.4. תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו בארוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן לכל הפחות בארוע זרימה נוסף במהלך השנה.

3.4.5. פרמטרים לאנליזה – הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות הקולחים.

3.4.6. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות ניקוז בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

3.4.7. ניטור מי תהום בסמוך למוקדי הזיהום הפוטנציאליים באגן C במטרה לוודא כי אין החדרת מי נגר מזוהמים המשפיע על מי תהום. מערכת הניטור תכלול לפחות קידוח אחד לפני מי תהום ותאושר על ידי רשות המים טרם הקמתה.

4. עתיקות:

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בקווי הבנין. תנאי להיתר בניה: על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

5. זכויות מעבר:

א. עד לביצועה המלא של תכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהא בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות בין המגרשים ו/או כדי לפגוע בתשתיות קיימות כגון צנרת מים וביוב, עמודי חשמל, קווי תקשורת וכד'. לא תתאפשר כל פעולה שיהא בה כדי לחסום ו/או להפריע מעבר בשטחי מעבר ו/או שטחי תשתיות אלא אם פעולה כזו נדרשת לצורך מתן שרותים כגון הנחת צנרת מים ו/או ביוב גם אם ביצוע הפעולה יפריע ו/או יחסום ו/או ימנע מעבר וזאת למשך זמן סביר בנסיבות העניין. ב. תישמר זכות מעבר וזכות שימוש לרשות המקומית המוניציפלית ברצועה ברוחב 1.0 מ' בלבד המקבילה לשביל הולכי רגל או הצמודה למרווח צדדי ו/או אחורי במגרש להעברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.

6. הוראות מעבר:

מכח תכנית זו ניתן לבצע עבודות בניה, פיתוח והנחת תשתיות הכוללות אפשרות להגדיל מבנים קיימים תוך שמירה על גבולות המגרשים כפי שמופיע בתב"ע על בסיס טבלת זכויות ומגבלות הבניה הכלולה בהוראות תכנית זו וזאת באישור הועדה המקומית.

7. הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה:

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
2. תנאי לעקירת או העסקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

8. פרק שימור - הוראות בנוגע למבנים לשימור, מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי א. מבנה לשימור

1. מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.
2. גבולות מבנה לשימור הם גבולות המגרש. בהיעדר מגרש מוגדר ימוקמו הגבולות במרחק של 4 מ"ר מקירות המבנה.
3. אין לפגוע/להרוס מבנים שהוגדרו לשימור ו/או מרכיביהם.
4. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.
5. אין להעתיק מבנים המיועדים לשימור.
6. אין לפרק ולהרכיב אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור ו/או את מרכיביהם.
7. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ו/או מרכיביו. אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, ובחזיתות מבנים שהוגדרו לשימור.
8. ככל הניתן, המיועד לשימור לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.
9. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.
10. אין להוסיף בנייה חדשה למבנים המיועדים לשימור.
11. אין להוסיף בנייה חדשה במגרשים עליהם ניצחבים מבנים המיועדים לשימור.
12. שינויים במבנה המיועד לשימור לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.
13. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת על חזיתות המבנים לשימור.
14. מתקנים טכניים שיותקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

ב. מתחם לשימור/מתחם לשימור נופי (להלן: "מתחם לשימור")

1. מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, גדרות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, חפירות, מתקנים, צירי תנועה, נקודות תצפית, צירי מבט ומפתחי נוף.
2. על מבנים לשימור הנמצאים בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות למבנים לשימור.
3. על עצים לשימור בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות לעצים לשימור.
4. על אף האמור לעיל ניתן להעתיק עצים במתחמים לשימור נופי תאי שטח 39, 85, 109 בכדי להטמין קווי תשתית ו/או בכדי להרכיב את דרך מס' 1 ו 14 בלבד.
5. אין לפגוע/להרוס מתחם אשר הוגדר לשימור ו/או את מרכיביו.
6. יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של מתחם לשימור.
7. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המתחם לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.
8. יש להשאיר את מרכיבי המתחם לשימור במקומם. אין להעתיקם, ואין לפרק/להרכיב אותם.
9. אין לערוך שינויים מהותיים במרכיבי המתחם.
10. אין לבנות בנייה חדשה במתחמים לשימור.
11. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה.
12. שינויים בפיתוח המתחם יוגדרו בהתאם לממצאי התייעוד.
13. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת על חזיתות המבנים במתחם לשימור/שימור נופי.
14. מתקנים טכניים שיותקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.
15. מתקני תשתית כגון אנטנות סלולאריות וטרנספורמטורים יותקנו, ככל הניתן, במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של האתר.
16. אין להקים במתחם מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע.
17. ייאסר שינוי בטופוגרפיה של השטח.
18. ייאסר שינוי באופי הנופי של השטח.
19. לא יותרו במתחם עיבוד חקלאי, מגרשי משחקים, מתקני נופש פעיל, מגרשי חנייה, סככות צל ומבני תשתית מעל לקרקע.

פרק 4 – מימוש התכנית:

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

יזמי התכנית:

Handwritten signature and scribbles.

"ניצני" קבוצה ארץ ישראלית
של המרכז הציוני קבוצת מטילים
להתיישבות שיתופית בימים

Handwritten notes:
בנין אג'י
10/2/15
10/8/15

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

אין לנו התנגדות משפטית לתוכנית, כולל כל שאר תחיה מתואמת עם
השותף החיצוני. הוצאת מכתב זה אינה מהווה אחריות לביטוי תכנון ולבד.
אין בה כדי להצביע על זכות ליוזמה ולשינוי זכויות כל בעל ענין אחר
בשטח התוכנית כל עוד לא יתקבלו היתרים הנדרשים. הוצאת מכתב זה אינה
בניגוד לאין התקינה. יצירת תוכנית זו אינה מהווה זכות בשטח
הנדון ואין כל פשרה בנדון זה. כל המי שחייב את עצמו על כל דבר,
למען הסר ספק מוצאם בזה כי אין להם אחריות או חשיבות כל דבר
בדבר חשיבות הכלל לכוונתם, אין חשיבות משפטית לתוכנית הכללה או

24-09-2015

הודעה כפיהם הסכם כאמור ואין להודיע לבטלנו כולל
חברתו על ידי מי שיש מאתנו על פני זכויות כלשהן בטוח, ואין
על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור לעיל כל דבר,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק הנספחת נכשלת הכוננית

עמליה אבי מוריץ - מתכנתת
משותף מקרקעני ישראל - מרחב עסקי ירושלים

Handwritten signature and scribbles.

"ניצני" קבוצה ארץ ישראלית
של המרכז הציוני קבוצת מטילים
להתיישבות שיתופית בימים

Handwritten notes:
הייקר אינה
אולס
ס'ס'א'ג'

המתכנן:

ערן מובל
ארכיטקטורה ומיני ערים מייצג
ת.פ. 51226190
רח' קק"ל 4 סניף
טל: 9835146-04