

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ערן מבל
 ארכיטקטורה ומינוי ערים בע"מ
 ת.ד. 51236170
 רח' קק"ל 4 ק.ט.מ.ת.
 טל: 98835146

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/152/03/35

שם תוכנית: ניצנים - איזור ספורט, תעסוקה ומבני משק

לשכת התכנון המחוזית
 מחוז דרום
 06-10-2015
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: חוף אשקלון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מיונהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 9/152/03/35 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/3/15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מיונהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית הנוכחית : הסדרת איזור התעסוקה ואזור מבני המשק בקיבוץ ניצנים, הגדרת שטחי ספורט, התוויית דרכים חדשות לשטח התעסוקתי וחיבור לשכונת ההרחבה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>ניצנים - איזור ספורט, תעסוקה ומבני משק</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>9/152/03/35</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>201.72 ד'</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>09.06.15</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>כן</p>	<p>ועדה מחוזית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>62</p>	<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
		קואורדינטה X	625000
		קואורדינטה Y	165750
1.5.2	תיאור מקום	איזור משקי בקיבוץ ניצנים מזרחית לאזור המגורים הותיק וצפונית לשכונת ההרחבה, ממזרח לכביש 4, מדרום לאשדוד.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חוף אשקלון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	אשקלון קיבוץ ניצנים

יפורסם
ברשימות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2786	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	2
2787	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	2,3
2788	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/152/03/6	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית 3/152/03/6.	3688	13.08.89
234/02/6	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 234/02/6 ממשיכות לחול.	3731	31.12.89
26/234/02/6	שינוי	תכנית זו משנה ייעוד קרקע חקלאי.	5330	23.04.2004
6/152/03/35 מופקדת	שינוי	תכנית מופקדת. תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 6/152/03/35 ממשיכות לחול.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית לתו"ב	אדרי' ערן מבל	29.04.14		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית לתו"ב	אדרי' ערן מבל	18.03.14	1		1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית לתו"ב	אמי מתום	12.05.14	1		1250	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית לתו"ב	אלדד שרוני	אוגוסט 2013		15		מנחה	נספח בחינת השפעת שימושי הקרקע על מי תהום
	ו. מחוזית לתו"ב	אדרי' ערן מבל	יוני 2013		16		מנחה	פרוגרמה לצרכי ציבור
	ו. מחוזית לתו"ב	אקולוג	דצמבר 2011		9		מנחה	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים
	ו. מחוזית לתו"ב	רימון סביבה ונוף בע"מ	אפריל 2012	1	9		מנחה	סקר עצים בוגרים

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

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 (*)
	אליסיה ליסובייה	304716012		קיבוץ ניצנים		קיבוץ ניצנים	08-6721000		086721828		
	צביקה ארבל	053985016		קיבוץ ניצנים		קיבוץ ניצנים	08-6721000		086721828		

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
	אליסיה ליסובייה	304716012		קיבוץ ניצנים		קיבוץ ניצנים	08-6721000		08-6721828	
	צביקה ארבל	053985016								

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			מינהל מקרקעי ישראל		שער העיר יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים 94383	02-5318888		02-6252999	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	ערן מבל	052196821	30444			רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082	049835146		049833704	eran@mebelarch.co.il
מודד	פיטומפ		808			דאלית אל כרמל ת.ד. 21 30056	04-8395202		04-8396098	halabi@halabi.l.co.il
מתכנן תנועה	אמי מתום		3356			רח' יבנה ת.ד. 4579 חיפה 31044	04-8681111		04-8669555	oret-p@amymetom.co.il
נספח בחינת השפעות	אלדד שרוני					האומנות 9 נתניה	09-9584786		09-8854576	esharony@net

vision.net.il										שימושי קרקע על מי תהום	
office@rimon-land.co.il	08-6754773		08-6755886	ברכיה 49 אשקלון					יוסי מזרחי	רימון סביבה ונוף בע"מ	סקר עצים בוגרים
office@ecolog.co.il	08-9477008		08-9475888	רח' פקריס 3 פארק תמר רחובות.						אקולוג	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים

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**

הסדרת איזור מבני משק, הרחבת איזור תעסוקה, יצירת איזור ספורט ונופש והסדרת מערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי, לספורט, למבני משק ודרכים מוצעות.
- ב. הרחבת איזור תעשייה, למפעלים קיימים.
- ג. שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור, מבני משק, ספורט ומגורים לדרכים מוצעות ולשצ"פ.
- ד. שינוי בקו בניין בדרך מס' 4 מ-150 מ' ל-55 מ'.
- ה. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	201.72 ד'י
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (מ"ר)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	תעשייה	11,280	+6,730	4,550	מ"ר	תעסוקה
*לפי 30% שטח עיקרי לקומה – תכנית מאושרת 3/152/03/6	מבנים ומוסדות ציבור	7,050	-2886	*9,936	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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 תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				27	תעשייה
				22,23,25,46	מבני משק
				16	מבנים ומוסדות ציבור
				20,21	שטח ציבורי פתוח
				14,17	ספורט ונופש
				13,28,31,47-49	דרך מאושרת
				4,8,30,32,35,36,45	דרך מוצעת
				41	חניון

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
-	-	תעסוקה	-	-	תעסוקה
-	-	מגורים א	1.14	2.29	מגורים א
11.18	22.56	תעשייה	2.90	5.83	תעשייה
11.65	23.50	מבנים ומוסדות ציבור	16.25	32.73	מבני ציבור
2.11	4.25	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח
43.89	88.53	מבני משק	41.76	84.13	מבני משק
-	-	קרקע חקלאית	19.74	40.05	קרקע חקלאית
-	-	פרטי פתוח	0.14	0.29	פרטי פתוח
0.27	0.55	חניון	-	-	חניון
7.56	15.25	ספורט ונופש	1.29	2.60	ספורט ונופש
16.41	33.10	דרך מאושרת	16.78	33.80	דרך מאושרת
6.93	13.97	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
100%	201.72	סה"כ שטח התכנית	100%	201.72	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשיה		4.1
שימושים		4.1.1
שטח המיועד להקמת מבני תעשיה ומלאכה, מחסנים ומתקני טיפול ושימוש למבני התעשייה.		
הוראות		4.1.2
א.	תנאי להיתר בניה	סעיף 6.1
ב.	עיצוב אדריכלי	סעיף 6.2
ג.	פיתוח	תובטח זכות גישה לכל תת מגרש. יישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין מבנים באותו מגרש.
ד.	איכות הסביבה	<ul style="list-style-type: none"> 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. הפעילויות ביעודי הקרקע השונים תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה. יותר שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים העומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים ובתקנים 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 לאיכות הסביבה. 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. אין לבנות בבניה משמרת מים בתחום איזור התעשייה ובסמוך לתכליות מזהמות באזור מבני המשק. אין מניעה מבניה משמרת מים בשאר האזורים שאינם בעלי פוטנציאל זיהום.
ה.	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

4.2	שם ייעוד: מבני משק	
4.2.1	שימושים	
	שטח המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים, בתי אריזה, מבני שרותים, מבני אספקה, מחסנים, וסככות.	
4.2.2	הוראות	
א.	אין לבנות בבנייה משמרת מים בסמוך לתכליות מזהמות באזור מבני המשק.	
ב.	העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.	עיצוב אדריכלי
4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	גינון לכלל הציבור ושימור עצים קיימים.	
ב.	פינות ישיבה, סככות צל, שבילים.	
ג.	מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני תשתית עיליים כולל תדר חשמל.	
4.4	שם ייעוד: חניון	
4.4.1	שימושים	
	מיועד לחניון ציבורי לכלי רכב פרטיים. תותר הקמת מכפילי חניה, מתקני אשפה וכדו'.	
4.5	שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.5.1	שימושים	
	שטח המיועד לספורט ונופש. תותר הקמת מגרשי ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט ומבני שרות.	
4.5.2	הוראות	
	העמדת מתקנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות לסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.	עיצוב אדריכלי
	א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.	בריכות שחיה
	ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.	
	ג. אין לבנות בבניה משמרת מים בתחום איזור התעשייה ובסמוך לתכליות מזהמות באזור מבני המשק. אין מניעה מבניה משמרת מים בשאר האזורים שאינם בעלי פוטנציאל זיהום.	איכות הסביבה
4.6	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	שימושים	
	מבנים לשירותים לוגיסטיים וציבוריים של המוא"ז, מבנים לצרכי חינוך ותרבות ולצרכי חירום.	
4.6.2	הוראות	
	1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.	עיצוב אדריכלי
	2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.	

דרך מאושרת / מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
תנואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.	
הוראות	4.7.2
<p>א. דרכים.</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות אוטובוס, ספסלים וכו'...)</p> <p>ה. נטיעות, גינון</p> <p>ו. קווי תשתית ומערכות תשתית.</p> <p>ז. הדרכים בתוכנית אינן ברות הפקעה וישמשו לתושבי הישוב בלבד.</p> <p>ח. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב והולכי רגל מדרך מס' 4 למגרשים הגובלים</p> <p>בה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) 1*			אחורי		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מטח לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
			שרות	עיקרי												
תעשייה	27	1000	50%	20%		50%	15	5	5	5	5	5	5			
ספורט ונופש	14,17	1000	25%	10%		35%	10	5	5	5	5	5	5			
מבנים ומוסדות ציבור	16	1000	30%	10%		40%	10	5	5	5	5	5	5			
מבני משק	22,23,25,46	1000	38%	10%		48%	10	5	5	5	5	5	5			

* 1 מבנים החורגים מקווי בניין ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה או תוספת יעמדו בהוראות תכנית זו.

* 2 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית בלבד, בתא שטח 21.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

א. קבלת היתר בנייה להקמה של מבנים, ביעודי הקרקע השונים ותונה בהגדרת מתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים כחלק מהבקשה להיתר בניה ובהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח. התוכנית תכלול מרכיבים הבאים:

1א. תכנית פיתוח:

1. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250
2. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
3. התוכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
4. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, מיקום של מתקני אשפה, פילרים, מוני מים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
5. התוכנית תכלול פרוט מערך חנייה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה באישור מהנדס הועדה המקומית.
6. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.

2א. תכנית בינוי:

1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500
2. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, דרכי גישה, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. יסומנו בה כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות.

3א. תכנית ניטור:

- אגן C - החלק המערבי של אגן הניקוז הוא קו פרשת המים העובר בין בריכת הקיבוץ ואזור חדר האוכל. באגן זה נכללים מגרש החניה, מפעל הכסאות פלטכניקה, רפת, מבנים לשימושים שונים כמו משרדים ושטחים חקלאיים.
- תוכנית הניטור תבטיח כי מוקדי הזיהום הפוטנציאליים באגן C, אינם גורמים לזיהום מקורות המים.
 - תכנית הניטור תכלול תכנית ניטור מיב עיליים במטרה להבטיח שאיכות מי הנגר העילי הזורמים מאגן C מתאימה להזרמה לניקוז האזורי. כמפורט להלן:

1. הגדרת מיקום אתרי הדיגום – ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאגן C.
2. מיבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).
3. תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו בארוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן לכל הפחות בארוע זרימה נוסף במהלך השנה.
4. פרמטרים לאנליזה – הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות הקולחים.
5. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יוגש לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות ניקוז, אחת לשנה.

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.

הקמת מערכת הניטור תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

כמו כן, יש לתכנן ולהפעיל מערכת ניטור מים עיליים במוצא אזור התעשייה, במטרה לעקוב אחר השפעות אזור התעשייה עם מקורות המים. תכנית הניטור תובא לאישור רשות המים טרם הקמתה.

ב. **הריסת מבנים** – תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ג. **משרד הבריאות** - התרי בנייה יתואמו עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

ד. 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).

ה. רגישות לסיכונים סייסמיים

1. תנאי להיתר בניה, ביצוע הערכה פרטנית של מבנה תת הקרקע והמגע בין שכבות הסלע הרך בקרקע לבין הכורכר, ובהתאם לקבוע את הפוטנציאל להגברה סייסמית. באם ימצא כי קיים פוטנציאל כזה, ניתן יהיה לבחון אילו מבנים ומתקנים בתחום התוכניות חשופים להגברה ולבצע עבורם סקר תגובת אתר פרטני.

2. תנאי להיתר בניה ביצוע בחינה מפורטת של האזורים הרגישים לכשל מדרונות, שבו יקבע פוטנציאל הגלישה הספציפי.

3. תנאי להיתר בניה ביצוע הערכה של מידת הפוטנציאל להתנזלות באמצעות מידע ספציפי למקום.

ו. **מיגון אקוסטי**: תנאי להיתר בניה לביצוע מיגונים אקוסטיים ככל שיידרש לאורך דרך מס' 4, יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל.

6.2. עיצוב אדריכלי

א. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.

ב. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, פח גלי איכותי, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית בהתאם להנחיות אדריכליות.

ד. גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבנייה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.

ה. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.

6.3. תשתיות

מים:	
א.	אספקת מים תעשה ממערכת אספקת המים של המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, תעשייה, כבוי אש וכיו"ב. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ת) בראשי מערכות אספקת המים ובכל מקום אחר אשר יידרש ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
ב.	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הגשת נספח ניקוז לרבות הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז, בהתאם לנספח ניקוז שיוגש.

ג.	אשפה: מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרשים באופן שיתאימו לפרטים שיאושרו על ידי מהנדס המוא"ז בעת מתן היתר בניה.
ד.	ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, במט"ש ניצן של מ.א. חוף אשקלון. החיבור יבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתכנית הנדסית שתאושר על ידי מהנדס המוא"ז.

6.4 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 ומתוכננים.
- ב. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים
- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'
בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר

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

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

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית בשטח ציבורי פתוח 21 תותקן תחנת טרנספורמציה פנימית בלבד.

התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים מינימלי של 5 מ' מיעודי קרקע שהם תעשייה, מבני משק וספורט ונופש וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.

על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנת טרנספורמציה.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.7 פיקוד העורף

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

- 6.8 כיבוי אש והידרנטים**
לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.
- 6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
בבקשה להתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.
- 6.10 חלוקה ורישום**
א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט – בהסכמת בעלים.
ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום
- 6.11 הפקעות לצורכי ציבור**
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 6.12 חניה**
א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- 6.13 עתיקות**
המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 6.14 איכות הסביבה**
א. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים העומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים ובתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.
ב. 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 ינתן אישור מוקדם מבמשרד לאיכות הסביבה.
ג. 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.

ד. 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.

ה. הפעילויות ביעודי הקרקע השונים תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

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

ז. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים הכוללים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים וכו'.

ניתן יהיה להשאיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטחי המגרשים, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרשים, בהיקף הנדרש.

ח. אין לבנות בבניה משמרת מים בתחום איזור התעשייה ובסמוך לתכליות מזהמות באזור מבני המשק. אין מניעה מבניה משמרת מים בשאר האזורים שאינם בעלי פוטנציאל זיהום.

ט. המלצות למניעת זיהום מי תהום:

רפת:

1. מניעת חילחול מבור שיקוע בדיקת אטימות כל 3 שנים.
2. מניעת פריצת קו סניקה תת קרקעי מהרפת – בדיקה שנתית ובקרת איבוד לחץ לסגירת המשאבה.
3. תא שאיבה – למניעת גלישות – התראה ומשאבה חלופית.

מכבסה:

1. דטרגנטים – איחסון במחסן מקורה.
2. שפכים – הזרמתם לביוב ללא אפשרות למעקב וכו'.
3. ריכוך מים תמלחת – פינוי או הזרמה לביוב (לפי התקנות).

ביוב סניטרי:

הגנה כנגד פריצת קווי הולכה – לא תתאפשר כל גלישה ומעקפים משוחות וקווי ביוב אל מערכת הניקוז.

6.15 מגבלות בניה מקידוח מי שתיה (קידוח ניצנים א)

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.

6.16 הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", 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.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.17 מבנים להריסה

היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים על אותו תא שטח כמסומן בתשריט. תחנת התידלוק מסומנת להריסה במסמכי התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 21/9/15</p>	<p>"ניצנים" קבוצת ארץ ישראל או של הנער הציוני קבוצת מעלים להתיישבות שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: קיבוץ ניצנים אליסיה ליסובייה ת.ז. 304716012 צביקה ארבל ת.ז. 053985016</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 570004408</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ ניצנים</p>		

<p>תאריך: מספר תאגיד: 052196821</p>	<p>חתימה: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ</p>	<p>שם: ערן מבל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאגיד: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ רחוב קיסריה ק"מ 2 04-9835146</p>		<p>מספר תאגיד: 052196821</p>	

<p>תאריך: 21/9/15</p>	<p>"ניצנים" קבוצת ארץ ישראל או של הנער הציוני קבוצת מעלים להתיישבות שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: קיבוץ ניצנים אליסיה ליסובייה ת.ז. 304716012 צביקה ארבל ת.ז. 053985016</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 570004408</p>	<p>תאגיד: קיבוץ ניצנים</p>		

<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל</p>	

זוהי חתימתו של יועץ המבחין, המבצע את תפקידיו לפי הוראות ועדת המבחין. חתימתו אינה מהווה אחריות על התוכנית או על המפרט, אלא היא חתימתו של יועץ המבחין בלבד. חתימתו אינה מהווה אחריות על התוכנית או על המפרט, אלא היא חתימתו של יועץ המבחין בלבד. חתימתו אינה מהווה אחריות על התוכנית או על המפרט, אלא היא חתימתו של יועץ המבחין בלבד.

24-09-2015

עמליה אב"ר - מנהלנית
רשות מקרקעי ישראל - מנהל מקרקעי ישראל