

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0218552

משואות יצחק - הסדרת הישוב

מחוז

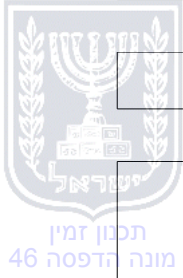
דרום

מרחב תכנון מקומי שפיר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

כללי:

מושב משואות יצחק מגיש תכנית לשטחי הישוב, הכוללת הסדרה והוספת מגרשי מגורים באזור המגורים הקיימים בישוב, הגדלה והסדרת שטח למבני משק, הגדלת שטחים למבני ציבור והסדרת תוואי דרכים בתחום אזורי מגורים.

פרוט:

1. תכנית זו הנה תכנית מפורטת החלה על שטח ה"מחנה" הבנוי, למעט שטח תעשייה מאושר ושטח הרחבת מגורים עתידית מאושרת.
2. בתחום התכנית יפורטו יעודי קרקע בהתאם לשימושם בפועל, ע"פ תכנית פיתוח עתידית של המשק ובהתאם לתכניות מפורטות מאושרות.
3. שטחי מגורים מאושרים:
 - א. בשטח מגרשי המגורים לחברי המשק, יבוצעו תיקוני גבולות קלים וכן שינוי מיקום מגרשים שאינם בנויים בעקבות שינוי תוואי דרך.
 - ב. ישמרו מגרשי מגורים לאוכלוסיה צעירה, אזור מגורים זמני ע"פ תכנית מאושרת 7/143/03/6.
 4. גודל הישוב בהתאם להוראות תמ"א 35:
 - 189 יחידות מגורים בישוב כפרי מאושרות (תכנית 7/143/03/6)
 - 138 יח' מגורים א' מאושרות באזור הרחבה (תכנית 4/143/03/6)
 - 17 יח' מגורים א' מאושרות (תכנית 7/143/03/6)
 - 56 יח' דיור לתכנון בעתיד
 - 400 יח' דיור סה"כ (לוח 2, תמ"א 35)
5. מבני משק:

למושב פעילות משקית-חקלאית ענפה הנמצאת בתנופת פיתוח ובהתאם לכך יורחב שטח מבני המשק ויותאם לקיים בשטח ולמגמות גידול עתידיות:

 - א. רפת מימד: שותפות של 3 משקים (משואות יצחק, משמר דוד, מושב קטיף), נדרש פיתוח סככות אחסון, יונקיה, מכון חליבה, מתבנים, חלק מהמבנים והמתקנים ממוקם על קרקע ביעוד חקלאי.
 - ב. מרכז מזון: בשטח ממוקם מרכז מזון המשרת את הרפתות הגדולות באזור הדרום, אשר נמצא בתהליך גידול מתמיד ובמצוקת השטח הקיימת מתרחשת חלק מהפעילות בשטח החקלאי הגובל.
 - ג. אמ"י- אפרוחי משואות יצחק: חברה בבעלות המושב המפעילה אינטגרציה בתחום יצור הפטם החל בשלב הרבייה, ייצור האפרוחים ועד לולים לפיטום, החברה בתהליך גידול, יש להסדיר ייעוד קרקע נדרש למבנים ומתקנים קיימים ועתידיים.
8. בנוסף מאוחסנות כיום ערימות מזון בשטח החקלאי ויש להקים עבורן מתבנים וככלל הענפים העיקריים נמצאים במצוקת שטח אשר יש לתת לה מענה וכן להסדיר גלישת פעילויות משקיות לתחום השטח החקלאי הנובעת ממצוקה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משואות יצחק - הסדרת הישוב

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

631-0218552

מספר התכנית

709.175 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | שפיר |
| קואורדינאטה X | 170700 |
| קואורדינאטה Y | 623500 |

1.5.2 תיאור מקום

מושב משואות יצחק - כל תחום השטח הבנוי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות : משואות יצחק

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב משואות יצחק - כל שטח הבינוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2906 | מוסדר | חלק | 7, 9-12, 19-20, 22, 26, 28 | 6, 8, 17, 21, 25, 27, 29, 32-33 |
| 2907 | מוסדר | חלק | | 5, 10, 22, 24-25 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 2001 - 2000 | 2/143/03/6 |
| 900 - 130 | 7/143/03/6 |
| 901 - 121 | 8/143/03/6 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 03/11/1987 | | | 3505 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /143 /1 א ממשיכות לחול. | שינוי | א /1 /143 /03 /6 |
| 15/02/1996 | | 1648 | 4381 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /143 /3 ממשיכות לחול. | שינוי | 3 /143 /03 /6 |
| 09/03/2000 | | 2895 | 4862 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /143 /4 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 /143 /03 /6 |
| 09/11/1999 | | 1074 | 4819 | תכנית זו מחליפה את תכנית 6 /03 /143 /5. | החלפה | 5 /143 /03 /6 |
| 10/11/2002 | | 423 | 5126 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /143 /6 ממשיכות לחול. | שינוי | 6 /143 /03 /6 |
| 01/06/2010 | | 3208 | 6093 | תכנית זו מחליפה את תכנית 6 /03 /143 /7. | החלפה | 7 /143 /03 /6 |
| 13/10/2009 | | 124 | 6004 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /143 /8 ממשיכות לחול. | שינוי | 8 /143 /03 /6 |

הערה לטבלה:

תכנית מספר 631-0562140 :

סוג יחס : כפיפות, הערה ליחס : תכנית זו כפופה לתכנית מס' 631-0562140, פרסום להפקדה : 26/7/2019



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | דודי דרורי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 | | דודי דרורי | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מוצע 1 | | דודי דרורי | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 17: 08 28/03/2022 | דודי דרורי | 28/03/2022 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |
| כן | זכויות בניה מצב מאושר | 18: 31 28/08/2017 | דודי דרורי | 30/04/2014 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| כן | רשימת מגרשים ושטחים מצב מוצע | 17: 11 28/03/2022 | דודי דרורי | 28/03/2022 | 9 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | נספח תנועה מנחה | 17: 33 28/03/2022 | דני ישראל | 31/08/2021 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מים | 17: 32 01/08/2021 | יוחנן רעי | 12/07/2021 | 1 | 1: 1500 | מנחה | מים |
| לא | נספח ביוב | 17: 33 01/08/2021 | יוחנן רעי | 12/07/2021 | 1 | 1: 1500 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח הידרולוגי-סביבתי_כללי +תחנת תדלוק | 17: 42 28/03/2022 | עמית טל | 07/07/2021 | 51 | 1: 1 | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | סקר עצים בוגרים | 17: 35 28/03/2022 | שבתאי גונן | 24/07/2019 | 102 | 1: 1 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | תשריט עצים בוגרים | 17: 36 28/03/2022 | שבתאי גונן | 11/07/2021 | 1 | 1: 1250 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | שימור מבנים - סקר תיעוד מקדים | 17: 52 28/03/2022 | נטלי מסיקה | 02/06/2020 | 74 | 1: 1 | מנחה | תיעוד ושימור |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|---|----------------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| | פרטי | | | אגודה שיתופית חקלאית מושב משואות יצחק | משואות יצחק | (1) | | 08-8607301 | 08-8501128 | shimon@massuot.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד. נ. שדה גת 79858.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---|----------------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | | | אגודה שיתופית חקלאית מושב משואות יצחק | משואות יצחק | (1) | | 08-8607301 | 08-8501128 | miki@massuot.co.il |

(1) כתובת: ד. נ. שדה גת 79858.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכל ומתכנן ערים | עורך ראשי | דודי דרורי | 36972 | ד.דרורי אדריכלים | תל אביב- יפו | העוגן | | 03-5259013 | | office@drori-arch.co.il |
| מהנדס גיאודט | מודד | לביב חלבי | 808 | פוטו מאפ בע"מ | דאלית אל- כרמל | (1) | 2 | 04-8395202 | 03-8396098 | halabi@halab il.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

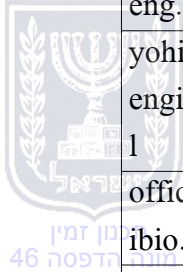


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------------|-------------|------------|---------------|--------------|-----------|-------|-----|------------|-----|----------------------------|
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | דני ישראל | 115759 | | אשקלון | גבעון | 14 | 08-6755625 | | office@si-eng.co.il |
| מהנדס מים וביוב | מהנדס | יוחנן רעי | 35694 | | רמת גן | מוריה | 22 | 03-6770494 | | yohi@water-engineers.co.il |
| | יועץ סביבתי | עמית טל | | אמפיביו בע"מ | רמת אפעל | יסמין | 1 | 03-7369972 | | office@amphibio.co.il |
| אדריכלית שימור, ד"ר | יועץ | נטלי מסיקה | | | גדרה | הגורן | 5 | 08-8681318 | | nataliem@bezeqint.net |
| אגרונים | אגרונים | שבתאי גונן | | | כוכב יאיר | (2) | | | | gonen.main@gmail.com |

(1) כתובת: דאליית אל-כרמל 2/66.

(2) כתובת: ת.ד. 926, כוכב יאיר, 44864.



מנהל תכנון זמין
הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת תוואי דרך וגבולות מגרשי מגורים מאושרים בתחום אזור מגורים קיים והגדלת שטחים למבני ציבור ולמבני משק במושב משואות יצחק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת תוואי דרך וגבולות מגרשי מגורים מאושרים בתחום הישוב.

ב. הגדלת שטחים למבני ציבור בהתאמה להגדלת מסגרת המגורים בישוב והגדלת שטח למבני משק לצורך הפיתוח המשקי.

ג. יצירת שטח למסחר מקומי ומשרדים במקום שטח תעשייה מאושר במרכז הישוב וכן התאמות ושינויים במערכת הדרכים וייעודי קרקע קיימים בישוב.

ד. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

ה. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.

ו. קביעת קווי בנין והרחבת והתוויית דרכים.

ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

ח. קביעת הנחיות סביבתיות

ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

י. קביעת אתרים ומבנים לשימור בתחום התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---|
| דיור מיוחד | 133 - 130 |
| מגורים בישוב כפרי | 596 - 580 , 573 - 521 , 519 - 517 , 515 - 493 , 491 , 489 - 400 , 159 - 141 |
| מתקנים הנדסיים | 23 - 21 |
| מבני משק | 617 - 611 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 907 - 901 |
| שטח ציבורי פתוח | 711 |
| שטח פרטי פתוח | 758 - 712 , 710 - 708 , 706 - 701 |
| ספורט ונופש | 851 , 850 |
| דרך מאושרת | 2014 , 1228 - 1226 , 1223 - 1215 , 1213 - 1201 , 1001 |
| דרך מוצעת | 2017 - 2015 , 2013 - 2001 |
| דרך משולבת | 1019 - 1002 |
| חניון | 2050 |
| תחנת תדלוק | 3001 |
| מסחר ומשרדים | 603 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|---|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דיור מיוחד | 133 - 130 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 1001 , 1213 - 1201 , 1215 - 1223 , 1228 - 1226 , 2014 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 2017 - 2015 , 2013 - 2001 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך משולבת | 1019 - 1002 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | חניון | 2050 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבני משק | 617 - 611 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 907 - 901 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים בישוב כפרי | 596 - 580 , 573 - 521 , 519 - 517 , 515 - 493 , 491 , 489 - 400 , 159 - 141 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מסחר ומשרדים | 603 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מתקנים הנדסיים | 23 - 21 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | ספורט ונופש | 851 , 850 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח פרטי פתוח | 758 - 712 , 710 - 708 , 706 - 701 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח | 711 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | תחנת תדלוק | 3001 |
| בלוק אתר לשימור ומספרו | דרך מאושרת | 1202 , 1203 , 1205 , 1208 , 1209 , 1212 , 2014 |
| בלוק אתר לשימור ומספרו | דרך משולבת | 1012 |
| בלוק אתר לשימור ומספרו | מבנים ומוסדות ציבור | 901 |
| בלוק אתר לשימור ומספרו | שטח פרטי פתוח | 738 , 721 |
| בלוק מבנה לשימור | מבני משק | 614 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|---------------------|--|
| בלוק מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 906, 903, 901 |
| בלוק מבנה לשימור | מסחר ומשרדים | 603 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח פרטי פתוח | 710 - 708 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 711 |
| גבול מגבלות בניה | דיור מיוחד | 133 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 2014, 1227, 1226, 1220 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 2002, 2001 |
| גבול מגבלות בניה | מבני משק | 617 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 711 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מאושרת | 2014 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מוצעת | 2001 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | מבני משק | 616, 615 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | מתקנים הנדסיים | 22 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | שטח פרטי פתוח | 702 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מאושרת | 1221, 1220 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מוצעת | 2001 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מבנים ומוסדות ציבור | 907 |
| גבול מתחם | דרך מאושרת | 1220 |
| גבול מתחם | דרך מוצעת | 2001 |
| גבול מתחם | מבני משק | 616 |
| גבול מתחם | מתקנים הנדסיים | 22 |
| דרך / מסילה לביטול | דיור מיוחד | 130 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 2014, 1223, 1222, 1201 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת | 2017, 2007, 2006 |
| דרך / מסילה לביטול | מבני משק | 616 - 614 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים בישוב כפרי | 570, 426, 159 - 157, 154, 148 - 141 573 - |
| דרך / מסילה לביטול | ספורט ונופש | 850 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח פרטי פתוח | ,746, 744, 743, 739, 709, 705, 702 758 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 1220 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 2002, 2001 |
| הנחיות מיוחדות | מבני משק | 614 |
| הנחיות מיוחדות | מתקנים הנדסיים | 21 |
| זיקת הנאה | שטח פרטי פתוח | 758 |
| חניה | דרך מאושרת | ,1217, 1213, 1210, 1207 - 1205 |
| חניה | דרך מוצעת | 2014, 1226, 1223 |
| חניה | מבני משק | 2001 |
| חניה | מבני משק | 617, 616, 614, 611 |
| חניה | שטח פרטי פתוח | 701 |
| חניה | שטח ציבורי פתוח | 711 |
| להריסה | דיור מיוחד | 132, 131 |
| להריסה | דרך מאושרת | ,1222, 1213 - 1208, 1205, 1203 2014 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|---------------------|---|
| להריסה | דרך מוצעת | 2010, 2006, 2003, 2001 |
| להריסה | דרך משולבת | 1014, 1012, 1009, 1006, 1002, 1019, 1016 |
| להריסה | מבני משק | 616 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 907, 902 |
| להריסה | מגורים בישוב כפרי | 457, 445, 442, 439, 436, 430, 425, 459, 465 - 469, 471, 473, 475, 477, 485, 493 - 495, 498, 504, 506, 507, 510, 530, 532 - 539, 541, 547, 548, 551, 563, 565, 566, 594, 595 |
| להריסה | ספורט ונופש | 850 |
| להריסה | שטח פרטי פתוח | 734, 722 - 720, 717, 708, 704, 701, 735, 740, 748, 750, 754, 757 |
| מבנה להריסה | דיור מיוחד | 133 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 1227 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 2002 |
| מבנה לשימור | מבני משק | 614 |
| מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 906, 903, 901 |
| מבנה לשימור | מסחר ומשרדים | 603 |
| קו חשמל מתח גבוה | דיור מיוחד | 133 |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מאושרת | 2014, 1227, 1226, 1220 |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מוצעת | 2001 |
| קו חשמל מתח גבוה | מבני משק | 617 |
| קו חשמל מתח גבוה | שטח ציבורי פתוח | 711 |
| שימור נופי | דרך מאושרת | 1202 - 1204, 1209, 1211, 1212, 2014 |
| שימור נופי | מבנים ומוסדות ציבור | 903 - 901 |
| שימור נופי | שטח פרטי פתוח | 738, 732, 721 |
| תחום השפעה | דרך מאושרת | 1216, 1215 |
| תחום השפעה | מבני משק | 615 - 613 |
| תחום השפעה | תחנת תדלוק | 3001 |

3.2 טבלת שטחים

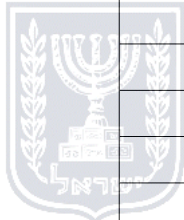
| מצב מאושר | | |
|-----------|---------|----------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 32.58 | 231,079 | אזור חקלאי |
| 15.39 | 109,167 | אזור מגורים א' מיוחד |
| 0.87 | 6,183 | אזור מגורים זמני |
| 0.60 | 4,243 | אזור תעשייה |
| 3.66 | 25,941 | דרך משולבת |
| 8.94 | 63,426 | דרך קיימת או מאושרת |
| 1.01 | 7,140 | מגורים א |
| 21.55 | 152,791 | שטח לבניני משק |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|----------------|------------------|
| 5.86 | 41,587 | שטח לבניני ציבור |
| 0.38 | 2,688 | שטח לחניה |
| 1.64 | 11,598 | שטח ספורט |
| 7.36 | 52,206 | שטח פרטי פתוח |
| 0.16 | 1,126 | תחנת תדלוק |
| 100 | 709,175 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|---------------------|
| 1.38 | 9,760.43 | דיור מיוחד |
| 10.89 | 77,211.57 | דרך מאושרת |
| 3.37 | 23,911.16 | דרך מוצעת |
| 1.68 | 11,898.85 | דרך משולבת |
| 0.03 | 193.99 | חניון |
| 47.66 | 338,020.19 | מבני משק |
| 6.06 | 42,965.4 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 16.40 | 116,283.83 | מגורים בישוב כפרי |
| 0.60 | 4,242.6 | מסחר ומשרדים |
| 2.21 | 15,658.1 | מתקנים הנדסיים |
| 2.07 | 14,655.99 | ספורט ונופש |
| 6.88 | 48,793.4 | שטח פרטי פתוח |
| 0.63 | 4,461.45 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.16 | 1,117.66 | תחנת תדלוק |
| 100 | 709,174.63 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. השטח ישמש למגורים בלבד, ליחידת דיור אחת לתא שטח. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. בתי המגורים יהיו חד משפחתיים או דו-משפחתיים בהם הבניה תהיה בקיר משותף ובהתאם לקו הבנין, הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. מבנים קיימים שאינם תואמים הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן ותותר הסדרתם בהיתר, אך כל תוספות בניה או בניית מבנים חדשים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. יותרו מחסנים בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, או בנפרד מהבנין בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.0 ושטחם יחשב כשטח שרות, כמו כן תותר הוספת יחידות מיגון צמודות למבנה המגורים בחריגה מקו הבנין.</p> <p>ג. תותר הקמת מרתף. גבולותיו יהיו בתחום קומת הקרקע ושטחו יחשב כשטח שרות, המרתף יהווה חלק אינטגרלי של יחידת המגורים ויחובר לקומות המגורים ע"י גרם מדרגות פנימי, לא תותר כניסה חיצונית אליו ולא תותר כל התקנה או הכנות למערכות סניטריות כלשהן.</p> <p>ד. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי ו/או צדדי 0.0 מ'.</p> <p>ה. תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) מחסנים: גובה (פנימי) לא יעלה על 2.20 מ', שטח מרבי ליחיד 12.5 מ"ר יחושב כשטח שרות. ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.</p> <p>(2) מרתפים: גובה המרתף יהיה עד 2.40 מ' (פנימי נקי), שטחו יחשב כשטח שרות, גובה תחתית תקרת המרתף יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס קרקע חיצונית גובלת.</p> <p>(3) חניה: שטח מרבי לחניה מקורה 25.0 מ"ר, שטחה יחשב כשטח שרות, חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(4) אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה פרטיים ימוקמו בתחום תאי השטח ובמסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>(5) גדרות: לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור, למעט מעקי בטחון וקירות תומכים וכן תותר הקמת קיר תוחם בין מגרשים בגובה מירבי של 0.4 מ' מעל פני הקרקע וכן קיר הפרדה בגבול עם שטח ציבורי, בגובה מירבי של 0.6 מעל פני השטח הציבורי. תותר הקמת מסתור לחצר משק ותליית כביסה, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע. הקמת מעקים, קירות תומכים וקירות הפרדה כאמור יהיו ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(6) חצר משק/ מתקן לתליית כביסה: מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית.</p> <p>(7) חשמל ותקשורת: כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית.</p> <p>(8) בגבולות מגרשים הגובלים ברצועת קו מים ארצי בגבול המערבי של התכנית, יוקמו קירות הפרדה עמוקי יסוד (דיפון, ביסוס כלונסאות או אחר) ע"פ שיקול מהנדס הבנין.</p> |
| 4.2 | דיור מיוחד |
| 4.2.1 | שימושים |



| | |
|---|--------------|
| | 4.2 |
| <p style="text-align: center;">דיוור מיוחד</p> <p>א. דיוור זמני (יחידות מעבר קטנות) במבני מגורים קיימים. ב. בתא שטח מס' 133 יותרו מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד. ג. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. ד. גינון ונטיעות, ניקוז, השהיית מי נגר וחלחול, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, סככות צל ומצללות. ה. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.</p> | |
| | 4.2.2 |
| <p style="text-align: center;">הוראות הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות: 1. מטרת יחידות דיוור מיוחדות, פרט לתא שטח מס' 133, הינה לתת פתרונות דיוור זמניים לתושבים, לרבות משפחות, בנים והורים מבוגרים, לתקופות זמן מוגבלות, על מנת לאפשר שמירה על רצף רב דורי המאפיין את הקהילה - במושב השיתופי והחשוב לציביונה. 2. יחידות מגורים אלה אינן ניתנות לפיצול, למכירה, להשכרה (למעט השכרה שתנוהל ע"י המושב למטרה שהוגדרה בסעיף 1 לעיל) או לשיוך לכל גורם שהוא, אלא לאגודה השיתופית בלבד והיא זו שתנהל את השימוש בהן. 3. הנחיות מיוחדות לתא שטח מס' 133: א. מבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים והם יוצבו על קרקע טבעית. ב. שטח המבנים יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, אך לא יפחת מ- 24 מ"ר. ג. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז. ד. מיגון ומרחבים מוגנים יבוצעו לפי הנחיות פקע"ר. ה. כל שימוש אחר או חריגה מהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> | א |
| | 4.3 |
| | 4.3.1 |
| <p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: מבני קהילה, מבנים לצרכי תרבות ובידור, מבני חינוך, בית כנסת, מרפאה, בית סיעודי לבעלי מוגבלויות, אולמות ומגרשי ספורט, מגרשי שעשועים, מוסדות ושרותים מקומיים. יותר עירוב שימושים במבנה אחד, בתאום ואישור הועדה המקומית. ב. תא שטח מס 907 מיועד לפנימייה קדם צבאית המתקיימת בישוב. ג. תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. ד. תותר חלוקת תאי השטח על ידי תשריט חלוקה, בסמכות הועדה המקומית. ה. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, גינון וגידור, מתקני צל וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> | |
| | 4.3.2 |
| <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1)בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לכל תא שטח. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> | א |

| מבנים ומוסדות ציבור | 4.3 |
|--|-------|
| <p>שימור</p> <p>ב</p> <p>1) ביעוד זה נמצאים מבנים מתקופת הקמת הישוב ולאחריה המיועדים לשימור: תא שטח 901: מבנה לשימור מס' 3 - צריף מגורים, מבנה 4 - בית הכנסת, מבנה 5 - מגדל המים, תא שטח 903: מבנים לשימור מס' 1, 2 - צריפי המגורים. תא שטח 906: מבנה לשימור מס' 7 - מקווה, מבנה 8 - מכבסה. תאי שטח 901-903: אתר לשימור נופי מס' 10 - רחבת הדשא המרכזי. 2) יש לפעול ע"פ הוראות סעיף 6.6, 6.7 בהוראות התכנית ועל פי נספח שימור המבנים.</p> | |
| ספורט ונופש | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| <p>א. השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, ברכות שחיה, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים, תא שטח 851 מיועד בעיקר לאולם ספורט ותא שטח 850 מיועד בעיקר לבריכת שחיה. ב. תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. ג. תותר חלוקת תאי השטח, בסמכות הועדה המקומית. ד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ושטחי חניה, גינון וגיודור, מתקני צל וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> | |
| הוראות | 4.4.2 |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) בניה חדשה במגרשים אלה תהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לכל תא שטח. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה. 2) בריכות שחיה: א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 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.</p> | |
| מסחר ומשרדים | 4.5 |
| שימושים | 4.5.1 |
| <p>א. יותרו שימושים כגון: משרדים לבעלי מקצוע, הפעלת עסקים ומיזמים, הפעלת חנות מקומית ופעילות עסקית אחרת באישור הרשות המקומית ובכפוף לרישוי עסקים. ב. יאסרו שימושים היוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים ושאינם עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי וכן יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזוהם את מי התהום. ג. תותר חלוקת תא השטח למגרשים, בסמכות הועדה המקומית. ד. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית,</p> | |

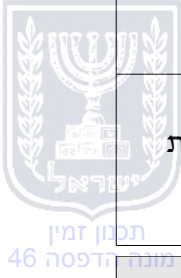
| | |
|---|---------------------|
| <p>מסחר ומשרדים</p> | <p>4.5</p> |
| <p>התוויית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.5.2</p> |
| <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבנים קיימים ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, אך כל תוספות בניה או בניית מבנים חדשים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. יותר שימוש לפעילות המוצעת במבנים קיימים בכל שטחיהם, בכפוף להתאמתם לפעילות המוצעת ואישורים הנדסיים מתאימים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | |
| <p>ב</p> <p>שימור</p> <p>(1) בייעוד זה נמצא מבנה מתקופת הקמת הישוב המיועד לשימור: תא שטח 603: מבנה לשימור מס' 6 - הסילו העגול.</p> <p>(2) יש לפעול ע"פ הוראות סעיף 6.6, 6.7 בהוראות התכנית ועל פי נספח שימור המבנים.</p> | |
| <p>מבני משק</p> | <p>4.6</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.6.1</p> |
| <p>א. תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור ואחסנת מזון לבעלי חיים, מבני מלאכה ותחזוקה חקלאיים, מחסנים חקלאיים וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. הקמת מבנים תעשה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. פסולת: תותר הקמת מבנים ומתקנים לריכוז ומיון פסולת לסוגיה, לשירות צרכי הישוב בלבד ובכפוף להגשת מסמך סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. יותר העברת קווי תשתית, סלילת דרכים ושטחי חניה, גידור, גינון ושתילה והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 1 ותיאסר הצבת מתקנים פוטו-וולטאים קרקעיים.</p> <p>ג. יותר סלילת דרך ביטחון והקמת גדר ביטחון ומרכיבי ביטחון ע"פ הצורך בהיקף הישוב.</p> <p>ד. יותר עיבוד חקלאי בשטחי בניה עתידיים טרם פיתוחם והקמת מבנים בהם, בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ה. יאסרו שימושים שעלולים להוות סיכון לסביבתם ע"פ דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו או ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.6.2</p> |
| <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) הרחבת מבני רפתות תהיה בכוון המרוחק מאזורי המגורים.</p> <p>(2) הוספת מבני לולים ורפתות חדשים תיעשה במיקום מרוחק משימושים רגישים.</p> | |
| <p>ב</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>(1) טיפול במטרדי ריח:</p> <p>כל הפעולות הכרוכות בפינוי, ניקוי ושאיבת פרש מרפתות ולולים, אגני השיקוע והבורות בהם חומרים אלו נאגרים, צריכות להתבצע בשעות היום כאשר הרוח מערבית או צפון-מערבית, כדי להבטיח שהריחות לא יגיעו אל אזורי המגורים בקיבוץ.</p> | |

| 4.6 | מבני משק |
|-------|---|
| | <p>(2) מבני לול עופות:</p> <p>מאווררים לא יותקנו בכיוון המגורים. בלולים מבוקרים בעלי אוורור מאולץ, יושארו מקומות ייעודיים לחדרי אבק במידה ויהיה צורך עתידי להקימם בשל מטרדי ריח.</p> |
| ג | <p>טווח הרחקה</p> <p>א. ישמרו רדיוסי מגן לקידוח מים "משואות יצחק 1" (מחוץ לגבול התכנית) ולקידוח מים "משואות יצחק 1א" (תא שטח 22) כמוראה בתשריט ובהתאם להוראות משרד הבריאות.</p> <p>ב. רדיוס אזור המגן של קידוח משואות יצחק 1א הנו 50 מ' (קידוח גלם להתפלה), בתחום אזור המגן 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.</p> |
| ד | <p>שימור</p> <p>(1) בייעוד זה נמצא מבנה מתקופת הקמת הישוב המיועד לשימור:</p> <p>תא שטח 614: מבנה לשימור מס' 9 - המוסך.</p> <p>(2) יש לפעול ע"פ הוראות סעיף 6.6, 6.7 בהוראות התכנית ועל פי נספח שימור המבנים.</p> |
| ה | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתוואי המיועד לרצועת הגז הטבעי המסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית עבודה מס' 631-0562140 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה.</p> <p>חל איסור לטעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p> |
| ו | <p>קווי תשתית</p> <p>התוואי המסומן כגבול מסדרון תשתיות עילי מיועד למעבר קו חשמל ע"פ תמ"מ 14/4. מגבלות בניה ועבודה יהיו כמצוין בסעיף 6.8 כאן.</p> |
| 4.7 | תחנת תדלוק |
| 4.7.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>א. תחנת התדלוק מאושרת בהתאם לתכנית התקפה 7/143/03/6, כולל מסמכי סביבה ותנועה כנדרש בהוראות תמ"א 4/18.</p> <p>ב. התחנה מיועדת לצריכה עצמית אשר אספקת הדלק בה תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. אספקת הדלק תיועד לתדלוק כלי רכב שנועדו לשרת מטרות חקלאיות של הישוב ולא יותר בה תדלוק בגפ"מ.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק. עמדות התדלוק ייקורו בגגון וכן יותרו עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים ותישמר בה עמדה לפריקתן של מכליות התדלוק למילוי מכלי הדלק של התחנה.</p> |
| 4.7.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>מאצרות מכלי דלק חיצוניים יהיו אטומות בפני חלחול דלקים. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים לתחנת הדלק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).</p> |

| | |
|--------------|--|
| 4.7 | תחנת תדלוק |
| ב | טווח הרחקה תחום ההשפעה להקמת מבני ציבור ומבני מגורים יהיה כמצוין בתשריט. |
| 4.8 | מתקנים הנדסיים |
| 4.8.1 | שימושים |
| | א. תא שטח מס' 21 מיועד למתקן קדם טיפול בשפכים עבור שפכי מבני רפתות גובלים. ב. בתא שטח מס' 22 קיים קידוח מים פעיל, רדיוס המגן יהיה כמצוין בתשריט. ג. תא שטח מס' 23 מיועד לתחנת שאיבה לביוב. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח (1) הצבת משטחי קליטה פוטו-וולטאים תתאפשר רק לאחר תאום ואישור משרד הבריאות. (2) מגבלות בניה והקמת מתקנים ותשתיות מקידוחי מים: רדיוס אזור המגן הנו 50 מ' (קידוח גלם להתפלה) - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשיה או השקיה בקולחים. (3) כל פעילות בניה, הקמת מתקנים, הנחת קווי תשתית והזרמת חומרים שיש בהם סכנה לזיהום הקרקע תהיה בתאום ואישור לשכת הבריאות המחוזית אשקלון. |
| ב | הנחיות מיוחדות בתוואי המיועד לרצועת הגז הטבעי המסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית עבודה מס' 631-0562140 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה. חל איסור לטעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי. |
| ג | קווי תשתית התוואי המסומן כגבול מסדרון תשתיות עילי מיועד למעבר קו חשמל ע"פ תמ"מ 14/4. מגבלות בניה ועבודה יהיו כמצוין בסעיף 6.8 כאן. |
| 4.9 | שטח פרטי פתוח |
| 4.9.1 | שימושים |
| | א. מיועד לגינות, מתקני משחק, סככות צל, מעבר הולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי נקוז וחלחול ולכל פעילות לרווחת הציבור. ב. בתאי שטח 708-709, 710-711 תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית. ג. יותרו התווית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, גינון וגידור, הצבת מכלי אשפה ציבוריים הכוללים מסתור מתאים וכן סלילת דרך היקפית וגדר בטחון ומרכיבי ביטחון בהיקף הישוב. |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח א. יפותחו שבילים בתחום מגרשי השפ"פ להולכי רגל ולרכבי אופניים, לרבות משטח מרוצף/סלול, נטיעת עצים, גינון וגידור, תשתיות לניקוז הקרקע, הצבת ספסלי ישיבה, הקמת מתקני צל והכל בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לתא שטח אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה |

| | |
|--|-------------------|
| <p>שטח פרטי פתוח</p> | <p>4.9</p> |
| <p>המקומית. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. יוקמו מתקנים לטיפול והשהיית נגר כגון: שלולית חורף, מתקן לוויסות נגר וכדומה.</p> | |
| <p>שימור</p> <p>(1) בייעוד זה נמצאים אתרים לשימור נופי המיועדים לשימור: תא שטח 721: אתר לשימור נופי מס' 12- עצים בוגרים בשולי שבילים קיימים. תאי שטח 738: אתר לשימור נופי מס' 14 - מתחם נופי ליד אנדרטאות. (2) יש לפעול ע"פ הוראות סעיף 6.6, 6.7 בהוראות התכנית ועל פי נספח שימור המבנים.</p> | <p>ב</p> |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | |
| <p>שימושים</p> | |
| <p>4.10.1</p> <p>א. מיועד לגינון, סככות צל, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי נקוז וחלחול ולכל פעילות לרווחת הציבור. ב. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית. ג. יותרו העברת קווי תשתית, גינון וגידור, הצבת מכלי אשפה ציבוריים הכוללים מסתור מתאים.</p> | |
| <p>הוראות</p> | |
| <p>הוראות פיתוח</p> | |
| <p>א</p> <p>א. יפותחו שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, לרבות משטח מרוצף/סלול, נטיעת עצים, גינון וגידור, תשתיות לניקוז הקרקע, הצבת ספסלי ישיבה, הקמת מתקני צל והכל בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לתא שטח אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. ב. תכנון השטח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. יוקמו מתקנים לטיפול והשהיית נגר כגון: שלולית חורף, מתקן לוויסות נגר וכדומה.</p> | |
| <p>דרך משולבת</p> | |
| <p>שימושים</p> | |
| <p>4.11.1</p> <p>א. מיועדת לתנועה משולבת של הולכי רגל, רוכבי אופנים, כלי רכב ושטחי חניה. ב. תאסר חניית כלי רכב כבדים בתחום הדרכים המשולבות. ג. תותר העברת מערכות תשתית, נטיעות וגינון, הצבת ריהוט רחוב ומיכלי פסולת ציבוריים, סככות צל לתחנות הסעה ותיאסר בניה כל שהיא.</p> | |
| <p>הוראות</p> | |
| <p>4.11.2</p> | |
| <p>דרך מוצעת</p> | |
| <p>שימושים</p> | |
| <p>4.12.1</p> <p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב, רוכבי אופנים, הולכי רגל ושטחי חניה. ב. תאסר חניית כלי רכב כבדים בתחום דרכים הגובלות באזורי מגורים. ג. תותר העברת מערכות תשתית, נטיעות וגינון, הצבת ריהוט רחוב ומיכלי פסולת ציבוריים, סככות צל לתחנות הסעה ותיאסר בניה כל שהיא.</p> | |
| <p>הוראות</p> | |
| <p>4.12.2</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות בתוואי המיועד לרצועת הגז הטבעי המסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית עבודה מס'</p> | |

| | |
|--------|---|
| 4.12 | דרך מוצעת |
| | 631-0562140 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה. חל איסור לטעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי. |
| ב | קווי תשתית התוואי המסומן כגבול מסדרון תשתיות עילי מיועד למעבר קו חשמל ע"פ תמ"מ 14/4. מגבלות בניה ועבודה יהיו כמצוין בסעיף 6.8 כאן. |
| 4.13 | דרך מאושרת |
| 4.13.1 | שימושים |
| | א. מיועדת לתנועת כלי רכב, רוכבי אופנים, הולכי רגל ושטחי חניה. ב. תיאסר חניית כלי רכב כבדים בתחום דרכים הגובלות באזורי מגורים. ג. תותר העברת מערכות תשתית, נטיעות וגינון, הצבת ריהוט רחוב ומיכלי פסולת ציבוריים, סככות צל לתחנות הסעה ותיאסר בניה כל שהיא. |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | דרכים ביצוע עבודות בתחום זכות דרך 3614 יהיה באישור חברת נתיבי ישראל. |
| ב | שימור 1) בייעוד זה נמצאות דרכים מאושרות המהוות חלק מרעיון התכנית המקורית להקמת הישוב, אשר מיועדות לשימור: (א) דרך מס' 1 (דרך הכניסה לישוב): שדרת וושינגטוניה לאורך דרך הכניסה, אתר לשימור נופי מס' 13. (ב) דרך מס' 16, 17, 18: תוואי דרך, אתר לשימור מס' 11. (ג) דרך מס' 16, 17, 18: עצים בוגרים בשולי דרכים, אתר לשימור נופי מס' 12. 2) יש לפעול ע"פ הוראות סעיף 6.6, 6.7 בהוראות התכנית ועל פי נספח שימור המבנים. |
| ג | הנחיות מיוחדות בתוואי המיועד לרצועת הגז הטבעי המסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית עבודה מס' 631-0562140 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה. חל איסור לטעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי. |
| ד | קווי תשתית התוואי המסומן כגבול מסדרון תשתיות עילי מיועד למעבר קו חשמל ע"פ תמ"מ 14/4. מגבלות בניה ועבודה יהיו כמצוין בסעיף 6.8 כאן. |
| 4.14 | חניון |
| 4.14.1 | שימושים |
| | א. מיועדת לחניית כלי רכב, תיאסר חניית כלי רכב כבדים וכלים הנדסיים בחניונים הגובלים באזורי מגורים. ב. תותר העברת מערכות תשתית, נטיעות וגינון, הצבת ריהוט רחוב וסככות צל לתחנות הסעה ותיאסר בניה כל שהיא. |



| | | |
|--|---------------|---------------|
| | חניון | 4.14 |
| | הוראות | 4.14.2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------|---------|---|--------------------------|---------------------------|-------|---------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מזערי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | (2) 9 | 1 | 45 | 280 | 50 | | (1) 50 | 180 | 400 | ,156 - 141 ,159 - 158 ,489 - 400 - 493 ,491 - 517 ,515 - 521 ,519 - 580 ,573 596 | מגורים בישוב כפרי | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | (2) 9 | (6) | 40 | (5) | | | | (4) | 600 | 132 - 130 | מגורים | דוור מיוחד | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 1 | 3 | | | (7) 480 | | | | (7) 480 | 1000 | 133 | מגורים ודוור מיוחד | דוור מיוחד | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | (9) 10 | | 40 | (8) 100 | 10% | | 10% | 80% | 600 | 907 - 901 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | (9) 12 | | 45 | (8) 100 | 10% | % | 10% | (10) 80 | 1000 | 603 | | מסחר ומשרדים | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 3 | (9) 15 | | 40 | 80% | 5% | 10% | 5% | 60% | 3000 | 851 - 850 | | ספורט ונופש | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 1 | (11) 14 | | 60 | (8) 60 | | | 10% | 50% | 3000 | 617 - 611 | | מבני משק | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | | | 7.5 | | | (12) 50 | | | | (12) 50 | 1000 | 3001 | | תחנת תדלוק | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 1 | (9) 4.5 | | | 20 | | | | (13) 20 | 120 | 23 - 21 | | מתקנים הנדסיים | | |
| (15) | (15) | (15) | (15) | 1 | 1 | 4.5 | | 25 | 40 | | | | (14) 40 | 50 | - 708 710 ,709 | | שטח פרטי פתוח | | |
| (15) | (15) | (15) | (15) | 1 | 1 | 4.5 | | 45 | 40 | | | | (14) 40 | 120 | 711 | | שטח ציבורי פתוח | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מבנים לשימור :

- א. אינם כפופים להוראות גובה מבנה, מספר קומות, קווי בנין.
- ב. מגבלות ותנאים למימוש זכויות בניה - כמפורט בסעיף 6.6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד עבור (שטחים מירביים): ממ"ד - 12.5 מ"ר, מחסן - 12.5 מ"ר, חניה מקורה - 25 מ"ר.
- (2) גובה מרבי עבור גגות משופעים - 9.0 מ', עבור גגות שטוחי - 8.0 מ', לא כולל מסתורים למתקנים טכניים.
- (3) ע"פ תשריט.
- (4) תא שטח 130 : 880 מ"ר עבור 16 יח' מגורים, לתאי שטח 131-132 : 660 מ"ר עבור 12 יח' מגורים כל אחד, גודל מירבי ליח' מגורים אחת : 55 מ"ר.
- (5) תא שטח 130 : 880 מ"ר עבור 16 יח' מגורים, לתאי שטח 131-132 : 660 מ"ר עבור 12 יח' מגורים כל אחד, גודל מירבי ליח' מגורים אחת : 55 מ"ר.
- (6) סה"כ עד 40 יח' מגורים, מחולקות לפי : תא שטח 130 - 16 יח', תאי שטח 131-132 - 12 יח' כל אחד.
- (7) עבור מבני מגורים יבילים להלנת עובדים זמניים, מבנה קיים ומבנה שירותים משותף.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : במבנים לשימור יחולו מיגבלות ותנאים למימוש זכויות הבניה כמפורט בסעיף 6.6.
- (9) לא כולל תרנים, אנטנות, ארובות ומתקנים טכניים.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : מתוכם עד 60% למשרדים, עד 20% למסחר.
- (11) תותר חריגה מהגובה הנתון עבור : מתקני איסוס (סילו), מתבנים, סככות לבעלי חיים ככל שיידרש, תרנים, אנטנות, ארובות ומתקנים טכניים.
- (12) מיועד עבור סככת קירו מעל משאבות בלבד.
- (13) מיועד לקירו מתקנים 20 מ"ר לכל תא שטח.
- (14) מיועד עבור תחנות טרנספורמציה ו/או מתקנים הנדסיים אחרים ו/או מתקני צל - באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (15) מיקום מבנים ומתקנים - בהתאם לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מרחק מזערי מתחנות טרנספורמציה ליחידות מגורים - 12.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 6.1.1 היתרי בניה לבתי מגורים יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול מפלסי רצפות למבנים ומתקנים, סימון שבילים וחיפוי קרקע, קירות הפרדה וגדרות, פרגולות וכו' וכן חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות הפרדה/תמך.
- 6.1.2 תנאי למתן היתרי בניה למגורים הגובלים בדרך משולבת יהיה אישור הועדה המקומית לנספח תנועה לרחוב המשולב שייערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בק.מ. 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש ע"פ הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.
- 6.1.3 תנאי להיתר לעבודות עפר בייעוד מגורים הינו הגשת סקר היסטורי לבריכות החמצון של מפעל על-בד (תא שטח 1101) למשרד להגנת הסביבה ובהתאם אליו ולהנחיות המשרד הגשת סקר קרקע ותוכנית לשיקום הבריכות.
- 6.1.4. לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים:
- א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים יהיה אישור תכנית בינוי למגרש ע"י הועדה המקומית אשר בה יצויין מיקום המבנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות בעלי מוגבלויות, חנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, פתרונות ניקוז ופיתוח השטח.
- ב. היתרי בניה לאזורים אלה ובנוסף לתחנת תדלוק, יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לענין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים.
- 6.1.5 לאזור מבני משק:
- א. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה, ככל שלדעתה בפעילות המוצעת קיים פוטנציאל למפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטרד לאזורים סמוכים.
- ב. ככל שלדעת מהנדס הועדה קיימת אפשרות למפגע סביבתי - מתן היתר בניה יהיה מותנה בתאום עם היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת האמצעים הטכנולוגיים והתפעוליים לטיפול, סילוק מפגעים סביבתיים ומניעתם על פי כל דין. תנאי למתן היתר בניה למבני רפת הנו פינוי הפרש בהתאם לדין. תנאי להיתר בניה למרכז מזון הנו הקמת מערכת לאיסוף וטיפול בתשטיפים בתאום היחידה הסביבתית.
- ג. היתרי הבניה יתואמו ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי או המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרינר הממשלתי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ללולים הינו עריכת סקר ריח בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ונקיטת אמצעים טכנולוגיים בהתאם לממצאי הדו"ח להפחתת מטרדי ריח. בהיתר הבנייה יצוין כי במידה ויתקבלו תלונות בדבר ריחות ינקטו טכנולוגיות להפחתת מפגעי ריח, לרבות הפחתת כמות העופות ובתיאום ואישור היחידה הסביבתית. ככל ויידרש יוגש דוח פיזור ריחות לבדיקת האמצעים להפחתת המפגעים.
- ה. חוות דעת משרד הבריאות לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס המגן של קידוחי מים.
- ה. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכניות בקשה להיתר.
- ו. תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לחקלאות ונקיטת אמצעים למניעת זרימת מים חוזרת.
- ז. אישור כיבוי אש: לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית

6.1

תנאים בהליך הרישוי

מתאימה לשביעות רצונם.

ח. אישור מהנדס המועצה האזורית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת מסוגים שונים לאתר מאושר.

6.1.6 היתר בניה למרכיבי בטחון: בתאום עם פיקוד העורף. התכנית תכלול תרשים כללי של תא השטח, מיקום מרכיבי הביטחון ומתקנים, פתרונות ניקוז הקרקע וכו'.
6.1.7. שימור:

תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה, בתא שטח בו נמצא מבנה לשימור, למבנים הגובלים בו, יהיה הגשת תיק תיעוד מלא, אישורו בוועדת השימור וקבלת המלצת ועדת השימור לתכנון המוצע, מונה הדפסה 46 תכנון זמין

בהיעדר ועדת שימור יהיה אחראי הממונה על השימור.

6.1.8 הקמת מתקנים פוטו-וולטאים:

א. היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, קיימים או חדשים, ינתנו בהתאם להנחיות תמ"א 1.

ב. לא יינתן היתר בניה אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.

6.1.9 הריסת מבנים:

היתרי בניה בכל תחום התכנית יותנו בביצוע הריסת מבנה, המסומן להריסה בתכנית זו, בתא השטח נשוא הבקשה להיתר ולשיקול מהנדס הוועדה המקומית.

6.1.10 פסולת:

בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ואו הפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

6.2.1 תנאים למתן היתר בנייה להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתא שטח 133:

א. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפיתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רשות מקרקעי ישראל וכל גורם רלוונטי אחר.

ב. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.

ג. הצגת חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.

ד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.

ה. הגשת התחייבויות משפטיות לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.

6.2.2. חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38:

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה

בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

| תנאים בהליך הרישוי | 6.2 |
|--|-----|
| <p>3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>6.2.3. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות</p> <p>6.2.4. שימור: תנאי לדיון בבקשה להיתר בתא שטח בו נמצא מבנה לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למבנה, אישורו בועדת השימור וקבלת המלצת ועדת השימור לתכנון המוצע, בהיעדר ועדת שימור יהיה האחראי הממונה על השימור.</p> <p>6.2.5. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום רשת חלוקת הגז הטבעי ע"פ תכנית עבודה מס' 631-0562140 יהיה תאום עם בעל רישיון חלוקה לגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> | |
| איכות הסביבה | 6.3 |
| <p>6.3.1 נגר עילי ע"פ תמ"א 1:</p> <p>א. התכנית נמצאת בתחום אזור בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום ע"פ תשריט משלים לתמ"א 1 ובהתאם נבחנה השפעת השימושים המוצעים על מי התהום, כאמור בנספח הידרולוגי-סביבתי, אשר המלצותיו מופיעות כאן.</p> <p>ב. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p> <p>בהיקף הנדרש. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6.3.2 העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 1: יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, מתקנים לטיפול בפסולת רעילה.</p> <p>אמצעים למניעת זיהום והגנה על מי תהום:</p> <p>א. תישמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי או חזותי.</p> <p>ב. פרש גידול בעלי חיים וזבל עופות מהלולים יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים ומאושרים על פי כל דין, או לפתרון חלופי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מעל מאצרות.</p> <p>ד. במוסכים: בפינת השימון יותקן מפריד שומנים, האזור יקורה למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה, משאבות הסולר ירוכזו בתחנה אחת מקורה ובעלת מפריד שומנים.</p> <p>ה. חומרי גלם במרכז התערובות יאוחסנו בתאי בטון בלבד.</p> <p>ו. טיפול בקרקע לצורך שיקום במאגר שפכים לשעבר - ראה הנחיות סעיף 4.9.2.</p> <p>6.3.3 ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, ולפתרון הקצה של מתקן טיפול בשפכים קיים ומאושר של מ.א.שפיר, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המשרד</p> | |

| איכות הסביבה | 6.3 |
|--|-----|
| <p>לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות. תכנית חיבור המבנים לפתרון ביוב תהיה חלק מהבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.4 אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.</p> <p>6.3.5 תברואה: אצירה ופינוי פסולת יהיו בכפוף להנחיות הרשות המקומית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.</p> <p>6.3.6 תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. מערכות עליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>6.3.7 שמירה על עצים בוגרים: ישמרו העצים הבוגרים, כהגדרתם בחוק, בתחום התכנית כמסומן בתשריט. העברה/העתקה של עצים בוגרים למיקום חילופי, ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, תעשה באישור פקיד היערות, כהגדרתו בפקודת היערות, ועל פי הנחיותיו לענין מיקום אפשרי ולסיכונים הכרוכים מכך לעצים.</p> <p>6.3.8 בניה ירוקה: יוזם התכנית והועדה המקומית יעודדו בניה "ירוקה" בכל תחום התכנית הכוללת: בניה תואמת אקלים ושימור אנרגיה ושימוש בחומרי בניה ידידותיים, שימוש בטכנולוגיה ואמצעים לחיסכון במים, גינון חוסך מים, מרכזי איסוף פסולת למיון ומיחזור וכו'.</p> | |
| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.4 |
| <p>6.4.1 סוג העסקים: היתר לעסקים אשר מתקיים בהם תהליך ייצור ינתן לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.</p> <p>6.4.2 חומרים מסוכנים (חומ"ס): לא תותר הפעלה של מפעלים מזוהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס, אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4.3 ביוב ומים מתהליכי ייצור ומבתי מלאכה: יותרו עסקים ובתי מלאכה בהם שפכים רגילים. במידה ויהיה מפעל/בית מלאכה שאינו עומד בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות, זאת כתנאי להיתר.</p> <p>א. אספקת מים:</p> <p>1) לא יוצא היתר בניה לעסק כאמור/בית מלאכה מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות לרבות נציג רשות המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.</p> <p>2) בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתיה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</p> <p>3) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתיה, כגון: כיבוי אש, גינון שטיפות וכו'.</p> <p>ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מו"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>4) יש לקיים הנחיות משרד הבריאות לנושא הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) עדכון אוקטובר 2012, לרבות חציית קווי מים.</p> <p>ב. ביוב: מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>ג. ניקוז: מרזבי המבנים יותקנו כך שיחלחלו אל מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>ד. היתרי בניה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב באזור בפועל.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או</p> | |

| <p>6.4</p> | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> |
|--|--|
| <p>סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.</p> <p>6.4.4 רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</p> <p>6.4.5 איכות אויר:</p> <p>א. כל עסק כאמור/בית מלאכה יעמוד בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.</p> <p>ב. האזור כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p> <p>6.4.6 פסולת:</p> <p>א. באחריות בעל הנכס או האגודה להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.</p> <p>ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ג. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.</p> <p>6.4.7 תדלוק: תותר עמדת תדלוק עם מיכלים עליים בתוך מאצרות בטון עפ"י תקני פיקוד העורף והמשרד להגנ"ס. התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, לפני ההתחברות לביוב הציבורי.</p> <p>6.4.8 עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p> <p>6.4.9 כללי: בעלי הנכס באזור מסחר ותעסוקה יודיעו למשרד להגנ"ס לפני כל מתן היתר לבנין חדש למלאכה או לפני כל איכלוס או שינוי בעלות במבנה מלאכה קיים.</p> | |
| <p>6.5</p> | <p>בטחון ובטיחות</p> |
| <p>6.5.1 תותר הקמת מרכיבי ביטחון בהיקף הישוב ובתחום כל היעודים בגבול התכנית.</p> <p>6.5.2 כל העבודות להקמת מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם לאפיון ודרישות משרד הביטחון/פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>6.5.3 מרכיבי הביטחון יכללו: סלילת דרך לרכב ביטחון, הקמת גדרות ביטחון ושערים, הקמת מערכת תאורה ומערכות אתראה אלקטרוניות והצבת מבני שומר ומגדלי תצפית ככל שיידרש.</p> <p>6.5.4 תתאפשר חציית מערכות תשתית תת-קרקעיות ועליות מכל סוג והקמת מעבירי מים/גשרונים ככל שיידרש, מערכות ניקוז וקליטת נגר עילי וכל פעילות הנדסית אחרת שמטרתה תפקוד תקין של מערכת מרכיבי הביטחון ומערכות גובלות/חוצות אחרות.</p> | |
| <p>6.6</p> | <p>שימור</p> |
| <p>א. רשימת מבנים ואתרים לשימור, כמוראה בתשריט תכנית זו ובמסמך סקר תיעוד מקדים:</p> <p>(1) מבנים לשימור מס' 1, 2, תא שטח 903, ערך שימור גבוה.</p> <p>(2) מבנים לשימור מס' 3, 4, 5, תא שטח 901, ערך שימור גבוה.</p> <p>(3) מבנה לשימור מס' 6, תא שטח 603, ערך שימור בינוני.</p> <p>(4) מבנה לשימור מס' 7, תא שטח 906, ערך שימור גבוה.</p> <p>(5) מבנה לשימור מס' 8, תא שטח 906, ערך שימור בינוני.</p> <p>(6) מבנה לשימור מס' 9, תא שטח 614, ערך שימור בינוני.</p> <p>(7) אתר לשימור נופי מס' 10, תאי שטח 901-903, ערך שימור גבוה.</p> <p>(8) אתר לשימור מס' 11, תאי שטח 1205, 1208, 1209, 1211, 1212, 1202-1204, ערך שימור גבוה.</p> | |



| שימור | 6.6 |
|--|---|
| | <p>9) אתר לשימור נופי מס' 12, תאי שטח 721, 1202, 1209, 1211, 1212, ערך שימור גבוה.</p> <p>10) אתר לשימור נופי מס' 13, תא שטח 2014, ערך שימור גבוה.</p> <p>11) אתר לשימור נופי מס' 14, תא שטח 738, ערך שימור גבוה.</p> <p>ב. לא תותר הריסת אתר/מבנה לשימור, אי עמידה בהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p> |
| שימור | 6.7 |
| <p>ג. תכנית בינוי כוללת למתחם או מבנה לשימור, וכן תכנית בינוי סמוכה למתחם או מבנה לשימור, תכלול הנחיות שימור מפורטות, שימושים מוצעים והנחיות לשימור הצמחיה.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה לשימור תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט לאתר/מבנה, אשר ייערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור ויכלול גם את תיעוד הצמחיה והפיתוח הגובלים וכן מסמך המלצות אשר יבחן יישום התוספת/השינוי המבוקשים, כמו כן ינתנו הנחיות לאופי האדריכלי בנושא היקפי בניה, חומרי גמר, טכנולוגיות בניה ועוד.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול העמדת מבנים גובלים עם האתר/המבנה לשימור בכל צדדיו וכן תציג את השתלבות השינוי/התוספת המבוקשים עם מבנים ושימושים קיימים, עם פיתוח השטח הקיים, מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, גידור ומתקני תשתית וינתנו הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, שילוט, תאורה וכו'. לא תותר הקמת גדרות או אלמנטים מפרידים סביב מבנה/אתר לשימור, אלא אם הדבר מתחייב על פי כל דין.</p> <p>ו. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה/אתר לשימור, לאחר שתשקול המלצת אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור, על בסיס המלצת תיק התיעוד למבנה/אתר. לא תותר הריסת גדרות, עמודים, פרטי פיתוח ועצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצות ועדת השימור/יועץ השימור. לשרידי מבנים/מתקנים/פרטי פיתוח שהומלץ להרסם יוכן תיק תיעוד לפני הריסתם.</p> <p>ז. בקשה להיתר למבנה/אתר לשימור תוגש להתייחסות ועדת השימור של הרשות המקומית וזו תגיש המלצותיה והנחיותיה, טרם הבאת הבקשה להיתר לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>ח. כל עבודה שתאושר במבנה/אתר לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, אשר תכלול, בין השאר, את אופן מימוש זכויות הבניה וביצוע העבודות ואת התנאים שיקבעו לכך בהיתר ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בניה, חומרי גמר, פרטים ושחזור חלקים מקוריים שנהרסו, עיצוב חללים ציבוריים, מדרגות, שטחי חוץ וצמחיה וכל דבר שימצא לנכון ביחס למבנה/אתר וביחס לתוספות הבניה.</p> <p>ט. התקנת מבנים ומתקנים טכניים, לרבות לביטחון, בטיחות ונגישות, כגון: מרחבים מוגנים, מתקני בטיחות וכיבוי אש, מילוט ונגישות בעלי מוגבלויות, תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ומתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>י. לא תבוצענה עבודות כלשהן, כולל הריסה ו/או חפירת יסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה ואלמנטים לשימור, טרם תחילת העבודות.</p> <p>י"א. תחזוקת מבנה/אתר לשימור תתבצע ע"פ הוראות התוספת הרביעית לחוק, ע"פ כל דין וע"פ הוראות תכנית זו, בהתאם לתיק תחזוקה אשר יוכן למבנה/אתר.</p> <p>י"ב. על אתר/מבנה לשימור לא תחולנה המגבלות המפורטות בפרק 5 - טבלת זכויות והוראות בניה, לרבות: מגבלות גובה, מס' קומות, קווי בנין.</p> <p>י"ג. מבנה/אתר לשימור מחמיר (ערך שימור גבוה):</p> <p>בנוסף להוראות הכלליות שנרשמו לעיל, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1) המבנה/האתר יישמר במלואו, ללא תוספות ושינויים, למעט: טיפול הנדסי נדרש במבנה, התערבות בבינוי לצורך השבתו לכשירות תפקודית מבנית מקורית, שחזור חלקים מקוריים שנהרסו.</p> | |

| שימור | 6.7 |
|---|-----|
| <p>(2) ועדה מקומית רשאית, בכפוף להמלצת ועדת/יועץ השימור, להתיר שינויים הנדרשים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור. כמו כן רשאית הועדה להתיר תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמות המבנה ושימור מרכיביו ושמירת מפלס הכניסה המקורית ושחזור פני הקרקע הגובלת מחוץ למבנה. י"ד. מבנה/אתר לשימור לא מחמיר (ערך שימור בינוני):</p> <p>1) יידרש תיק תיעוד כמפורט לעיל, יותרו שינויים במבנה שאין בהם כדי לטשטש לחלוטין את מצבו המקורי של המבנה, מידתיות השינויים תיבחן ע"י מומחי שימור בוועדות התכנון.</p> <p>(2) ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות ושינויים במבנה בכפוף להמלצת ועדת/יועץ השימור, ככל ששוכנעה שאין בשינויים בכדי לפגוע במטרת השימור וככל שהתוספת מתחשבת באופי המבנה/האתר, במיקומו, בסביבתו ואפשרויות חיבור תוספות אליו.</p> | |
| חשמל | 6.8 |
| <p>6.8.1. 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.</p> <p>6.8.2. 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.</p> <p>6.8.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6.8.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף, מהתיל הקיצוני: 2.0 מ', מציר הקו: 2.25 מ' קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד, מהתיל הקיצוני: 1.5 מ', מציר הקו: 1.75 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני: 5.0 מ', מציר הקו: 6.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 8.5 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני: 9.5 מ', מציר הקו: 13.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 35.0 מ'</p> <p>6.8.5. 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.</p> <p>6.8.6. 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(2).</p> | |

| 6.8 | חשמל |
|------|---|
| | <p>6.8.7. 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.</p> <p>6.8.8. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |
| 6.9 | עתיקות |
| | <p>6.9.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.9.2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.9.3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען גגיעה בקרקע.</p> <p>6.9.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |
| 6.10 | סקר סייסמי |
| | <p>6.10.1. רגישות סייסמוגנית - בבחינה של הרגישות הסייסמוגנית של האתר נמצא כי הפעילות הסייסמית באזור השפלה הנמוכה ומישור החוף הדרום מזרחי, הינה נמוכה מאוד. עם זאת, האזור נתון להשפעה של אירועי רעידות אדמה חזקים שמקורם העיקרי בבקע ים המלח (מרחק של כ-52 ק"מ). בהערכה, זמן חזרה של אירוע רעידת אדמה במגניטודה גבוהה מ-6.2 המתרחש לאורך הבקע והעשוי לגרום לנזק באזור, הנו כ-400 שנה.</p> <p>6.10.2. הגברה של תנודות קרקע עקב תנאים גיאולוגיים וטופוגרפיים - על פי נספח ג' לתקן הישראלי 413, מקדם תאוצת קרקע אופקית חזויה (Z) באתר, הנו 0.1. פני השטח גבעיים/גללים, כיסוי הקרקע העליון תואם סוג D (קרקע קשיחה) ו-C קרקע צפופה מאוד או סלע רך על פי תקן ישראלי 413. הנ"ל, בשילוב ניתוח מפת האזורים החשודים בהגברת שתית חריגות מצביעים כי מושב משואות יצחק וסביבתו אינם חשודים בהגברות שתית עקב הימצאות סלע קשה מאוד בבסיס.</p> <p>6.10.3. קירבה להעתק פעיל או חשוד כפעיל - האתר הנסקר וסביבתו הקרובה אינם נחצים על ידי העתקים ראשיים או גדולים. על פי מפת העתקים בישראל החשודים בפעילות צעירה, האתר "נקיי" מהעתקים פעילים או החשודים בפעילות צעירה.</p> <p>6.10.4. גלישות קרקע ויציבות מדרונות - התבליט הטבעית באזור הנסקר הינה גבעית גלית, שיפועי המדרונות מתונים עד מאוד. שילוב בין אופי התבליט המתון למרכבי תת הקרקע מאפשרים לקבוע כי האזור בכללותו יציב וכי באירוע של רעידת אדמה חזקה סיכויי התמוטטות/כשל בשתית הטבעית נמוכים עד מאד. יחד עם זאת, במידה ויתוכננו מילויים גבוהים, יש לקחת בחשבון כי באירוע של רעידת אדמה חזקה, תיתכנה תופעות הרס (גלישה, תזוזה) בהם. תופעות שכאלה עלולות להתפתח בעיקר על מישורי שכבה רכים כגון חרסית ובמגע</p> |

| | | |
|-------------|---|--|
| 6.10 | סקר סייסמי | |
| | <p>בין יחידות קרקע שונות.</p> <p>6.10.5. אפשרות להתנזלות הקרקע - בחינת התנאים באתר, רום הופעת מיים בשילוב חתך תת הקרקע ותכונות מרכיבי פני השטח מצביעים כי באזור לא קיימים התנאים העשויים לפתח תופעות התנזלות בעת רעידת אדמה.</p> <p>6.10.6. התכנות צונאמי - האתר אינו בר השפעה מאירוע צונאמי.</p> | |
| 6.11 | קווי תשתית | |
| | <p>6.11.1. בתוואי המיועד לרצועת הגז הטבעי המסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית עבודה מס' מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>631-0562140 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה.</p> <p>6.11.2. חל איסור לטעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p> <p>6.11.3. התוואי המסומן כגבול מסדרון תשתיות עילי מיועד למעבר קו חשמל ע"פ תמ"מ 14/4. מגבלות בניה ועבודה יהיו כמצוין בסעיף 6.8 כאן.</p> | |
| 6.12 | מקלטים | |
| | <p>יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.</p> | |
| 6.13 | חניה | |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרשים או בשטח לחניון וע"פ תקן. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>חניית כלי רכב כבדים וכלים הנדסיים תיאסר בשטח הגובל באזורי מגורים לסוגיהם, החניה תותר בתחום דרכים, חניונים ובשטחי חניה בתחום ייעודי קרקע שאינם גובלים בשטחי מגורים, כמוראה בנספח התנועה.</p> | |
| 6.14 | | |
| | <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור | |
| | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> | |
| 6.16 | חלוקה ו/ או רישום | |
| | <p>עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע, כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לאישור הועדה המקומית.</p> | |

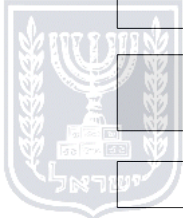
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------|------------------------|
| 1 | כל שטח התכנית | לביצוע עם אישור התכנית |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

(על פי תכניות 8/143/03/6 , 7/143/03/6 , 4/143/03/6)

| קווי בנין (מ') | מס' קומות מירבי | תכנית שטח מירבית | היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר) | | | | מס' יח"ד במגרש | שטח מגרש מזערי | אזור | תכנית מאושרת | |
|----------------|-----------------|------------------|---|------------|------------|--------------|----------------|----------------|----------------------|--------------|------------|
| | | | סה"כ עקרי שרות+ | מטרות שרות | | מטרות עקריות | | | | | |
| | | | | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | | | מתחת לקרקע |
| קצא | 2 | 230 מ"ר | 280 מ"ר | 50 מ"ר | 50 מ"ר | 180 מ"ר | 1 | 500 מ"ר | אזור מגורים א' מיוחד | 7/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 180 מ"ר | 260 מ"ר | 50 מ"ר | 50 מ"ר | 160 מ"ר | 1 | 300 מ"ר | אזור מגורים א' | 7/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 180 מ"ר | 270 מ"ר | 40 מ"ר | 50 מ"ר | 180 מ"ר | 1 | 495 מ"ר | אזור מגורים א' | 4/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 55 מ"ר ליח"ד | 55 מ"ר ליח"ד | | | 55 מ"ר ליח"ד | 20 | לא תותר חלוקה | אזור מגורים זמני | 7/143/03/6 | |
| | | | | | | | 12 | | | | |
| | | | | | | | 12 | | | | |
| קצא | 3+ מרתף | 30% | 90% | 5% | 5% | 80% | | 1000 מ"ר | שטח לבניני ציבור | 7/143/03/6 | |
| קצא | 3+ מרתף | 40% | 100% | 15% | 5% | 80% | 1000 מ"ר | | | | |
| קצא | 4 | 30% | 70% | 10% | 10% | 50% | | 2500 מ"ר | שטח לבניני ציבור | 4/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 40% | 40% | 10% | | 30% | | 1000 מ"ר | שטח לבניני משק | 7/143/03/6 | |
| קצא | 1 | 30 מ"ר | 30 מ"ר | | | 30 מ"ר (9) | | 1000 מ"ר | תחנת תדלוק | 7/143/03/6 | |
| | 1 | 30 מ"ר | | | | 30 מ"ר | | | שטח פרטי פתוח | 7/143/03/6 | |
| קצא | 2+ מרתף | 30% | 45% | 10% | 5% | 30% | | 1000 מ"ר | שטח ספורט | 7/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 60% | 100% | 5% | | 95% | | 1000 מ"ר | אזור תעשייה | 7/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 60% | 85% | | 5% | 80% | | 5 דונם | אזור תעשייה | 8/143/03/6 | |
| קצא | 2 | 60% | 85% | | 5% | 80% | | 4 דונם | אחסנה | 8/143/03/6 | |
| קצא | 1 | 30% | 30% | | | 30% | | 4.0 דונם | מתקנים הנדסיים | 8/143/03/6 | |



תכנית מס' 631-0218552
משואות יצחק - הסדרת הישוב

רשימת תאי שטח ושטחים

| מספר תא שטח | ייעוד קרקע | שטח מחושב במ"ר |
|-------------|------------|----------------|
| 1001 | דרך מאושרת | 247.2893 |
| 1002 | דרך משולבת | 2249.949 |
| 1003 | דרך משולבת | 465.7454 |
| 1004 | דרך משולבת | 415.3392 |
| 1005 | דרך משולבת | 437.7849 |
| 1006 | דרך משולבת | 582.0812 |
| 1007 | דרך משולבת | 566.4127 |
| 1008 | דרך משולבת | 429.1591 |
| 1009 | דרך משולבת | 941.2793 |
| 1010 | דרך משולבת | 115.3942 |
| 1011 | דרך משולבת | 609.9055 |
| 1012 | דרך משולבת | 766.842 |
| 1013 | דרך משולבת | 1224.034 |
| 1014 | דרך משולבת | 257.0271 |
| 1015 | דרך משולבת | 1055.502 |
| 1016 | דרך משולבת | 781.5162 |
| 1017 | דרך משולבת | 360.8925 |
| 1018 | דרך משולבת | 265.7987 |
| 1019 | דרך משולבת | 374.191 |
| 1201 | דרך מאושרת | 563.9176 |
| 1202 | דרך מאושרת | 2013.359 |
| 1203 | דרך מאושרת | 5628.969 |
| 1204 | דרך מאושרת | 909.1953 |
| 1205 | דרך מאושרת | 5589.802 |
| 1206 | דרך מאושרת | 172.9854 |
| 1207 | דרך מאושרת | 173.6045 |
| 1208 | דרך מאושרת | 1622.721 |
| 1209 | דרך מאושרת | 2145.172 |
| 1210 | דרך מאושרת | 179.9723 |
| 1211 | דרך מאושרת | 1465.488 |
| 1212 | דרך מאושרת | 3248.675 |
| 1213 | דרך מאושרת | 1723.621 |
| 1215 | דרך מאושרת | 2421.609 |
| 1216 | דרך מאושרת | 623.05 |
| 1217 | דרך מאושרת | 39.15811 |
| 1218 | דרך מאושרת | 227.3741 |
| 1219 | דרך מאושרת | 3454.728 |
| 1220 | דרך מאושרת | 2977.104 |
| 1221 | דרך מאושרת | 7555.698 |





| | | |
|----------|-------------------|------|
| 1684.962 | דרך מאושרת | 1222 |
| 1203.776 | דרך מאושרת | 1223 |
| 5143.638 | דרך מאושרת | 1226 |
| 6250.89 | דרך מאושרת | 1227 |
| 940.3859 | דרך מאושרת | 1228 |
| 2433.698 | מגורים | 130 |
| 1381.998 | מגורים | 131 |
| 1525.99 | מגורים | 132 |
| 4418.746 | דיור מיוחד | 133 |
| 503.5103 | מגורים בישוב כפרי | 141 |
| 509.1273 | מגורים בישוב כפרי | 142 |
| 499.8162 | מגורים בישוב כפרי | 143 |
| 498.8846 | מגורים בישוב כפרי | 144 |
| 501.7548 | מגורים בישוב כפרי | 145 |
| 498.3894 | מגורים בישוב כפרי | 146 |
| 500.642 | מגורים בישוב כפרי | 147 |
| 403.4222 | מגורים בישוב כפרי | 148 |
| 405.5147 | מגורים בישוב כפרי | 149 |
| 401.1947 | מגורים בישוב כפרי | 150 |
| 401.925 | מגורים בישוב כפרי | 151 |
| 403.6541 | מגורים בישוב כפרי | 152 |
| 401.1958 | מגורים בישוב כפרי | 153 |
| 406.2013 | מגורים בישוב כפרי | 154 |
| 404.6747 | מגורים בישוב כפרי | 155 |
| 409.4269 | מגורים בישוב כפרי | 156 |
| 503.5449 | מגורים בישוב כפרי | 157 |
| 501.0494 | מגורים בישוב כפרי | 158 |
| 499.36 | מגורים בישוב כפרי | 159 |
| 9213.669 | דרך מוצעת | 2001 |
| 5930.25 | דרך מוצעת | 2002 |
| 350.4831 | דרך מוצעת | 2003 |
| 28.90975 | דרך מוצעת | 2004 |
| 76.40993 | דרך מוצעת | 2005 |
| 3628.961 | דרך מוצעת | 2006 |
| 259.6534 | דרך מוצעת | 2007 |
| 136.6947 | דרך מוצעת | 2008 |
| 274.5066 | דרך מוצעת | 2009 |
| 1859.969 | דרך מוצעת | 2010 |
| 1642.651 | דרך מוצעת | 2011 |
| 89.5629 | דרך מוצעת | 2012 |
| 34.37269 | דרך מוצעת | 2013 |
| 19004.42 | דרך מאושרת | 2014 |
| 6.779176 | דרך מוצעת | 2015 |
| 20.50183 | דרך מוצעת | 2016 |



| 2017 | דרך מוצעת | 357.7916 |
|------|-------------------|----------|
| 2050 | חניון | 193.9888 |
| 21 | מתקנים הנדסיים | 15384.39 |
| 22 | מתקנים הנדסיים | 138.1559 |
| 23 | מתקנים הנדסיים | 135.5589 |
| 3001 | תחנת תדלוק | 1117.661 |
| 400 | מגורים בישוב כפרי | 569.6588 |
| 401 | מגורים בישוב כפרי | 576.5372 |
| 402 | מגורים בישוב כפרי | 561.035 |
| 403 | מגורים בישוב כפרי | 552.2413 |
| 404 | מגורים בישוב כפרי | 544.1757 |
| 405 | מגורים בישוב כפרי | 571.367 |
| 406 | מגורים בישוב כפרי | 585.9084 |
| 407 | מגורים בישוב כפרי | 589.3881 |
| 408 | מגורים בישוב כפרי | 581.3604 |
| 409 | מגורים בישוב כפרי | 578.2508 |
| 410 | מגורים בישוב כפרי | 583.2373 |
| 411 | מגורים בישוב כפרי | 579.7928 |
| 412 | מגורים בישוב כפרי | 599.4678 |
| 413 | מגורים בישוב כפרי | 579.8066 |
| 414 | מגורים בישוב כפרי | 580.3808 |
| 415 | מגורים בישוב כפרי | 580.0414 |
| 416 | מגורים בישוב כפרי | 580.2758 |
| 417 | מגורים בישוב כפרי | 580.1804 |
| 418 | מגורים בישוב כפרי | 580.3513 |
| 419 | מגורים בישוב כפרי | 581.6049 |
| 420 | מגורים בישוב כפרי | 580.4955 |
| 421 | מגורים בישוב כפרי | 579.9854 |
| 422 | מגורים בישוב כפרי | 580.1657 |
| 423 | מגורים בישוב כפרי | 586.6071 |
| 424 | מגורים בישוב כפרי | 590.248 |
| 425 | מגורים בישוב כפרי | 590.845 |
| 426 | מגורים בישוב כפרי | 579.7501 |
| 427 | מגורים בישוב כפרי | 582.175 |
| 428 | מגורים בישוב כפרי | 574.039 |
| 429 | מגורים בישוב כפרי | 547.111 |
| 430 | מגורים בישוב כפרי | 614.0186 |
| 431 | מגורים בישוב כפרי | 575.376 |
| 432 | מגורים בישוב כפרי | 581.2646 |
| 433 | מגורים בישוב כפרי | 587.6346 |
| 434 | מגורים בישוב כפרי | 559.933 |
| 435 | מגורים בישוב כפרי | 575.4524 |
| 436 | מגורים בישוב כפרי | 580.8829 |
| 437 | מגורים בישוב כפרי | 579.7255 |

| | | |
|----------|-------------------|-----|
| 591.6692 | מגורים בישוב כפרי | 438 |
| 574.3189 | מגורים בישוב כפרי | 439 |
| 597.0016 | מגורים בישוב כפרי | 440 |
| 581.5193 | מגורים בישוב כפרי | 441 |
| 590.9493 | מגורים בישוב כפרי | 442 |
| 556.2047 | מגורים בישוב כפרי | 443 |
| 579.274 | מגורים בישוב כפרי | 444 |
| 591.1565 | מגורים בישוב כפרי | 445 |
| 562.2239 | מגורים בישוב כפרי | 446 |
| 567.3513 | מגורים בישוב כפרי | 447 |
| 533.2656 | מגורים בישוב כפרי | 448 |
| 562.1423 | מגורים בישוב כפרי | 449 |
| 667.3542 | מגורים בישוב כפרי | 450 |
| 576.3828 | מגורים בישוב כפרי | 451 |
| 589.6811 | מגורים בישוב כפרי | 452 |
| 580.996 | מגורים בישוב כפרי | 453 |
| 590.6772 | מגורים בישוב כפרי | 454 |
| 583.324 | מגורים בישוב כפרי | 455 |
| 599.7707 | מגורים בישוב כפרי | 456 |
| 587.3645 | מגורים בישוב כפרי | 457 |
| 586.4415 | מגורים בישוב כפרי | 458 |
| 595.2604 | מגורים בישוב כפרי | 459 |
| 518.6168 | מגורים בישוב כפרי | 460 |
| 578.7408 | מגורים בישוב כפרי | 461 |
| 590.6094 | מגורים בישוב כפרי | 462 |
| 584.014 | מגורים בישוב כפרי | 463 |
| 592.7902 | מגורים בישוב כפרי | 464 |
| 585.6254 | מגורים בישוב כפרי | 465 |
| 601.9045 | מגורים בישוב כפרי | 466 |
| 610.8181 | מגורים בישוב כפרי | 467 |
| 580.7367 | מגורים בישוב כפרי | 468 |
| 569.4348 | מגורים בישוב כפרי | 469 |
| 588.4796 | מגורים בישוב כפרי | 470 |
| 589.3549 | מגורים בישוב כפרי | 471 |
| 573.3752 | מגורים בישוב כפרי | 472 |
| 588.7066 | מגורים בישוב כפרי | 473 |
| 577.0481 | מגורים בישוב כפרי | 474 |
| 589.17 | מגורים בישוב כפרי | 475 |
| 556.2582 | מגורים בישוב כפרי | 476 |
| 596.4517 | מגורים בישוב כפרי | 477 |
| 582.069 | מגורים בישוב כפרי | 478 |
| 597.1131 | מגורים בישוב כפרי | 479 |
| 583.9298 | מגורים בישוב כפרי | 480 |
| 583.7152 | מגורים בישוב כפרי | 481 |



| | | |
|----------|-------------------|-----|
| 592.3704 | מגורים בישוב כפרי | 482 |
| 581.3547 | מגורים בישוב כפרי | 483 |
| 589.5931 | מגורים בישוב כפרי | 484 |
| 576.1762 | מגורים בישוב כפרי | 485 |
| 596.9236 | מגורים בישוב כפרי | 486 |
| 580.984 | מגורים בישוב כפרי | 487 |
| 548.0297 | מגורים בישוב כפרי | 488 |
| 589.9219 | מגורים בישוב כפרי | 489 |
| 597.2607 | מגורים בישוב כפרי | 491 |
| 578.5099 | מגורים בישוב כפרי | 493 |
| 580.3182 | מגורים בישוב כפרי | 494 |
| 569.9507 | מגורים בישוב כפרי | 495 |
| 628.7423 | מגורים בישוב כפרי | 496 |
| 582.8228 | מגורים בישוב כפרי | 497 |
| 579.5532 | מגורים בישוב כפרי | 498 |
| 575.8036 | מגורים בישוב כפרי | 499 |
| 568.7043 | מגורים בישוב כפרי | 500 |
| 564.4057 | מגורים בישוב כפרי | 501 |
| 568.9377 | מגורים בישוב כפרי | 502 |
| 581.1453 | מגורים בישוב כפרי | 503 |
| 575.461 | מגורים בישוב כפרי | 504 |
| 564.9547 | מגורים בישוב כפרי | 505 |
| 592.1837 | מגורים בישוב כפרי | 506 |
| 583.8986 | מגורים בישוב כפרי | 507 |
| 448.9999 | מגורים בישוב כפרי | 508 |
| 580.205 | מגורים בישוב כפרי | 509 |
| 554.0513 | מגורים בישוב כפרי | 510 |
| 579.3187 | מגורים בישוב כפרי | 511 |
| 591.9545 | מגורים בישוב כפרי | 512 |
| 580.9379 | מגורים בישוב כפרי | 513 |
| 585.3962 | מגורים בישוב כפרי | 514 |
| 577.5652 | מגורים בישוב כפרי | 515 |
| 560.2343 | מגורים בישוב כפרי | 517 |
| 578.8832 | מגורים בישוב כפרי | 518 |
| 577.5627 | מגורים בישוב כפרי | 519 |
| 554.4644 | מגורים בישוב כפרי | 521 |
| 567.1674 | מגורים בישוב כפרי | 522 |
| 571.1243 | מגורים בישוב כפרי | 523 |
| 583.785 | מגורים בישוב כפרי | 524 |
| 550.3351 | מגורים בישוב כפרי | 525 |
| 579.072 | מגורים בישוב כפרי | 526 |
| 580.91 | מגורים בישוב כפרי | 527 |
| 583.5356 | מגורים בישוב כפרי | 528 |
| 582.6177 | מגורים בישוב כפרי | 529 |



| | | |
|----------|-------------------|-----|
| 578.0167 | מגורים בישוב כפרי | 530 |
| 573.3966 | מגורים בישוב כפרי | 531 |
| 583.4667 | מגורים בישוב כפרי | 532 |
| 580.192 | מגורים בישוב כפרי | 533 |
| 582.3163 | מגורים בישוב כפרי | 534 |
| 600.5411 | מגורים בישוב כפרי | 535 |
| 604.3681 | מגורים בישוב כפרי | 536 |
| 593.8331 | מגורים בישוב כפרי | 537 |
| 588.3984 | מגורים בישוב כפרי | 538 |
| 579.6501 | מגורים בישוב כפרי | 539 |
| 562.2688 | מגורים בישוב כפרי | 540 |
| 592.8297 | מגורים בישוב כפרי | 541 |
| 582.9828 | מגורים בישוב כפרי | 542 |
| 576.403 | מגורים בישוב כפרי | 543 |
| 570.5498 | מגורים בישוב כפרי | 544 |
| 570.8651 | מגורים בישוב כפרי | 545 |
| 572.952 | מגורים בישוב כפרי | 546 |
| 554.0413 | מגורים בישוב כפרי | 547 |
| 554.1032 | מגורים בישוב כפרי | 548 |
| 556.1498 | מגורים בישוב כפרי | 549 |
| 521.1495 | מגורים בישוב כפרי | 550 |
| 573.9345 | מגורים בישוב כפרי | 551 |
| 520.1893 | מגורים בישוב כפרי | 552 |
| 576.1419 | מגורים בישוב כפרי | 553 |
| 579.8909 | מגורים בישוב כפרי | 554 |
| 580.9473 | מגורים בישוב כפרי | 555 |
| 540.53 | מגורים בישוב כפרי | 556 |
| 559.6546 | מגורים בישוב כפרי | 557 |
| 597.4359 | מגורים בישוב כפרי | 558 |
| 609.4492 | מגורים בישוב כפרי | 559 |
| 534.6255 | מגורים בישוב כפרי | 560 |
| 536.5323 | מגורים בישוב כפרי | 561 |
| 607.2423 | מגורים בישוב כפרי | 562 |
| 610.3142 | מגורים בישוב כפרי | 563 |
| 572.1215 | מגורים בישוב כפרי | 564 |
| 579.5134 | מגורים בישוב כפרי | 565 |
| 587.7349 | מגורים בישוב כפרי | 566 |
| 572.7342 | מגורים בישוב כפרי | 567 |
| 572.1176 | מגורים בישוב כפרי | 568 |
| 588.8516 | מגורים בישוב כפרי | 569 |
| 570.9302 | מגורים בישוב כפרי | 570 |
| 577.1856 | מגורים בישוב כפרי | 571 |
| 585.6857 | מגורים בישוב כפרי | 572 |
| 578.869 | מגורים בישוב כפרי | 573 |



| | | |
|----------|-------------------|-----|
| 554.152 | מגורים בישוב כפרי | 580 |
| 549.8029 | מגורים בישוב כפרי | 581 |
| 550.9459 | מגורים בישוב כפרי | 582 |
| 554.4694 | מגורים בישוב כפרי | 583 |
| 549.8001 | מגורים בישוב כפרי | 584 |
| 549.8026 | מגורים בישוב כפרי | 585 |
| 554.473 | מגורים בישוב כפרי | 586 |
| 552.4217 | מגורים בישוב כפרי | 587 |
| 551.8356 | מגורים בישוב כפרי | 588 |
| 552.0184 | מגורים בישוב כפרי | 589 |
| 550.9229 | מגורים בישוב כפרי | 590 |
| 546.1386 | מגורים בישוב כפרי | 591 |
| 555.4819 | מגורים בישוב כפרי | 592 |
| 550.1275 | מגורים בישוב כפרי | 593 |
| 550.9735 | מגורים בישוב כפרי | 594 |
| 553.8773 | מגורים בישוב כפרי | 595 |
| 552.0013 | מגורים בישוב כפרי | 596 |
| 4242.6 | מסחר ומשרדים | 603 |
| 13752.98 | מבני משק | 611 |
| 4449.329 | מבני משק | 612 |
| 38837.29 | מבני משק | 613 |
| 107839.1 | מבני משק | 614 |
| 70815.25 | מבני משק | 615 |
| 41165.6 | מבני משק | 616 |
| 61160.63 | מבני משק | 617 |
| 3582.646 | שטח פרטי פתוח | 701 |
| 6780.483 | שטח פרטי פתוח | 702 |
| 628.3125 | שטח פרטי פתוח | 703 |
| 505.7303 | שטח פרטי פתוח | 704 |
| 156.3473 | שטח פרטי פתוח | 705 |
| 83.08918 | שטח פרטי פתוח | 706 |
| 10344.13 | שטח פרטי פתוח | 708 |
| 1476.458 | שטח פרטי פתוח | 709 |
| 3414.487 | שטח פרטי פתוח | 710 |
| 4461.454 | שטח ציבורי פתוח | 711 |
| 94.95547 | שטח פרטי פתוח | 712 |
| 96.37733 | שטח פרטי פתוח | 713 |
| 292.4556 | שטח פרטי פתוח | 714 |
| 173.7014 | שטח פרטי פתוח | 715 |
| 251.6616 | שטח פרטי פתוח | 716 |
| 833.0659 | שטח פרטי פתוח | 717 |
| 129.9075 | שטח פרטי פתוח | 718 |
| 156.3978 | שטח פרטי פתוח | 719 |
| 182.4292 | שטח פרטי פתוח | 720 |



| | | |
|----------|---------------------|-----|
| 2434.459 | שטח פרטי פתוח | 721 |
| 120.6 | שטח פרטי פתוח | 722 |
| 1277.757 | שטח פרטי פתוח | 723 |
| 17.43759 | שטח פרטי פתוח | 724 |
| 58.7922 | שטח פרטי פתוח | 725 |
| 16.1899 | שטח פרטי פתוח | 726 |
| 112.6878 | שטח פרטי פתוח | 727 |
| 250.4941 | שטח פרטי פתוח | 728 |
| 187.6045 | שטח פרטי פתוח | 729 |
| 234.5341 | שטח פרטי פתוח | 730 |
| 79.64655 | שטח פרטי פתוח | 731 |
| 224.1411 | שטח פרטי פתוח | 732 |
| 151.4469 | שטח פרטי פתוח | 733 |
| 1486.875 | שטח פרטי פתוח | 734 |
| 3172.775 | שטח פרטי פתוח | 735 |
| 92.79351 | שטח פרטי פתוח | 736 |
| 105.2955 | שטח פרטי פתוח | 737 |
| 1487.988 | שטח פרטי פתוח | 738 |
| 110.7708 | שטח פרטי פתוח | 739 |
| 129.2462 | שטח פרטי פתוח | 740 |
| 1265.79 | שטח פרטי פתוח | 741 |
| 99.18781 | שטח פרטי פתוח | 742 |
| 23.4596 | שטח פרטי פתוח | 743 |
| 20.17388 | שטח פרטי פתוח | 744 |
| 240.7418 | שטח פרטי פתוח | 745 |
| 1267.908 | שטח פרטי פתוח | 746 |
| 52.06981 | שטח פרטי פתוח | 747 |
| 249.4203 | שטח פרטי פתוח | 748 |
| 403.2727 | שטח פרטי פתוח | 749 |
| 332.8708 | שטח פרטי פתוח | 750 |
| 113.618 | שטח פרטי פתוח | 751 |
| 80.46526 | שטח פרטי פתוח | 752 |
| 74.0099 | שטח פרטי פתוח | 753 |
| 511.0085 | שטח פרטי פתוח | 754 |
| 95.84397 | שטח פרטי פתוח | 755 |
| 107.9893 | שטח פרטי פתוח | 756 |
| 2616.89 | שטח פרטי פתוח | 757 |
| 304.5088 | שטח פרטי פתוח | 758 |
| 10972.9 | ספורט ונופש | 850 |
| 3683.089 | ספורט ונופש | 851 |
| 11079.19 | מבנים ומוסדות ציבור | 901 |
| 6608.09 | מבנים ומוסדות ציבור | 902 |
| 4155.816 | מבנים ומוסדות ציבור | 903 |
| 2086.46 | מבנים ומוסדות ציבור | 904 |



| | | |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| 2775.993 | מבנים ומוסדות ציבור | 905 |
| 8860.679 | מבנים ומוסדות ציבור | 906 |
| 7399.175 | מבנים ומוסדות ציבור | 907 |
| סה"כ שטח מחושב במ"ר - 709174.9 | | סה"כ תאי שטח - 350 |

