

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז - נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי - "שורקות"

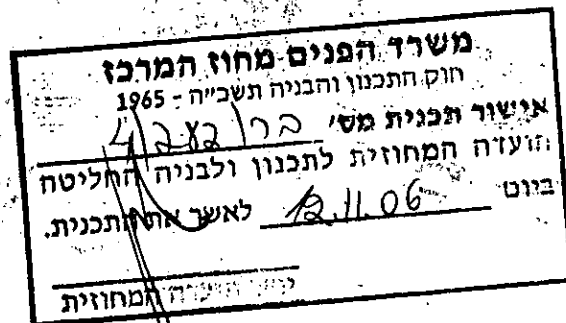
חפץ חיים

תכנית מתאר מפורטת מס' בר/282/4

הרחבת קיבוץ חפץ חיים -
שכונת גני-טל

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מס': בר/282, משמ/74



מחדורה מס' 17 - לתוקף (לאחר תיקוני ועדת התנגדויות תאריך 12.11.06)
גניסל 17.doc

הוראות התכנית

מחוז מרכז

תכנית מס' בר/4/282

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא: "הרחבת חפץ-חיים – שכונת גני-טל, תכנית מס' בר/4/282, להלן ה"תכנית".

1.2 שטח התכנית: 1022.629 דונם.

1.3 מהדורות: שלב: לתוקף
מספר מהדורה: 17 ג'
תאריך עדכון: 13.11.06

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
סוג איחוד חלוקה: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.
אופי התכנית: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

1.5 מיקום התכנית: 1.5.1 נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי: שורקות.
קואורדינטות מערב-מזרח: Y-180000-181750
קואורדינטות צפון-דרום: X-632500-633500

1.5.2 תיאור מקום: קיבוץ חפץ חיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית: מ.א. נחל שורק, חלק מתחום הרשות.

1.5.4 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4728			32	53,48,33,31,30
4729			-	3,2
5447			-	3,2
5448			18-15,13-7,5-3	14,2
5449			-	6
5450			-	8,6

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משמ/74/בר)	שינוי	תכנית זו גוברת על משמ/74/בר)	3798	9.9.90
282/בר)	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בר/282		

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות:

לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק:

על שטח התכנית חלה הכרזה על קרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה.

1.7 מסמכי התכנית:

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מס' עמודים גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		16		אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
תשריט התכנית	מחייב	1: 2500	1		כני"ל		
נספח תנועה	מנחה	1: 1250	1		מישל אלבו		
נספח ביוב	מחייב	1: 2500	1		רן ברזיק		

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 מטעמו

מקצוע	שם	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד/רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
1.8.1 מגיש התכנית			קיבוץ חפץ חיים			
1.8.2 יזם בפועל			משרד הביטוי והשיכון			
1.8.3 בעלי עניין בקרקע			מנהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	03- 7632222	03- 7632299
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	אדריכל	23076	אמיר מן - עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	יגאל אלון 67 תל-אביב	03- 5621117	03- 5620091
	תנועה			המסגר 59 תל-אביב	03- 5610172	03- 6240249
	מים וביוב			עמינדב 23 תל-אביב	03- 5622254	03- 5626696
	מודד		דטה-מפ	היצירה 14 רמת גן	03- 7541000	03- 7516356

1.9 הגדרות בתכנית

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 בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית:

הרחבת קיבוץ חפץ-חיים בשכונה חדשה ממערב לו (המיועדת למפוני היישוב גני טל בגוש קטיף), יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבה ופיתוח של הקיבוץ להיקף כולל בתחום היישוב של 400 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית:
- מאזורי מגורים א, א-1, מגורים במשק קיים, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מבני משק (בקיבוץ) וקרקע חקלאית – ליעודים הבאים: מגורים א-2, מגורים א-3, שצי"פ, שבי"צ ומסחר, שבי"צ, שטח לתעסוקה, שטח לספורט, שטח למבני משק, שטח למוסד חינוכי, מוסדות בקיבוץ, שטח למלונאות נופש וספורט, דרך ודרך משולבת.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה: קביעת צפיפות, מרווחי בנייה, גובה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הרחבת/ התוויית דרכים.
- שינוי קווי בנין בדרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- העתקת קו חשמל קיים.
- העתקת קו קולחין קיים.
- השלמת רצף שטח ציבורי פתוח בין ההרחבה המוצעת ובין שטחי הקיבוץ הקיים.
- איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית.

מגורים: 65 יחידות מגורים באזור מגורים א-2 (בכל אחת עד 2 יח"ד).
85 יחידות מגורים (הרחבה לגני טל) ועוד 185 יח"ד (לקיבוץ חפץ חיים).
סה"כ יח"ד בשטח התכנית: 400.

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – דונם	1022.629	
מגורים א (קיים בקיבוץ)	131 יח"ד	
(שטח בניה עיקרי), מ"ר	26,600 מ"ר	
מגורים א-1 (תוספת לקיבוץ)	54 יח"ד	52 יח"ד
(שטח בניה עיקרי), מ"ר	10,400 מ"ר	10,400 מ"ר
מגורים א-2: יח"ד	130 יח"ד	130
(שטח בניה עיקרי) מ"ר	30,875 מ"ר	30,875
מגורים א-3: יח"ד	85 יח"ד	85 יח"ד
(שטח בניה עיקרי), מ"ר	17,000	17,000
סה"כ יח"ד ביישוב כולו:	400 יח"ד	267 יח"ד

פרק 3: טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	ייעוד
131- 1	מגורים א (חד/דו משפחתי קיים בקיבוץ)
176 - 150	מגורים א-1 (חד/דו משפחתי תוספת לקיבוץ)
1064 - 1000	מגורים א-2 (חד משפחתי מתחם מערבי)
1184 - 1100	מגורים א-3 (חד משפחתי מתחם מערבי)
231 - 200	שטח ציבורי פתוח
226 - 225	שטח לחניה ציבורית
240	שטח לספורט
331, 330, 305-302, 300	שטח למבני ציבור
352, 351, 338 - 334	
333- 332	שטח למוסדות (בקיבוץ)
350	שטח למסחר ומבני ציבור
363 - 360	שטח מלונאות, נופש וספורט (בקיבוץ)
450	שטח למבני משק (בקיבוץ)
501 - 500	שטח לבית עלמין (בקיבוץ)
602 - 600	שטח לתעשייה (בקיבוץ)
701- 700	שטח חקלאי

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.

פרק 4: ייעודי קרקע ושימושים.

4.1 מגורים א (מגרשים מס' 1 - 131)

4.1.1 שימושים: א. מיועד להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, חד/דו משפחתיים (קיימים בתחום הקיבוץ).
ב. מבנה קיים בקיבוץ טרם אישורה של תכנית זו, החורג מקוי הבנין המצוינים בטבלה שבפרק 5 להלן או בתשריט, לא ייחשב כחריגה.

4.2 מגורים א-1 (מגרשים מס' 150 - 176)

4.2.1 שימושים: מיועד להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, חד/דו משפחתיים.

4.3 מגורים א-2 (מגרשים מס' 1000 - 1064)

4.3.1 שימושים: א. מיועד להקמת עד שתי יח"ד בבתים צמודי קרקע, חד או דו משפחתיים, בכל מגרש.
ב. בנוסף מותרת הקמת אגף להורים הצמוד לאחת היחידות.
ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, קליניקות וכו'.

4.3.2 הוראות: ראה בהמשך בהוראות לאזור מגורים א-3.

4.4 מגורים א-3 (מגרשים מס' 1100 - 1184)

4.4.1 שימושים: מיועד ליחיד אחת בכל מגרש בבית צמוד קרקע.

4.4.2 הוראות (מתייחסות לאזורי המגורים א-2, א-3 בלבד):

א. עיצוב אדריכלי:

(1) חומרי גמר לחזיתות הבתים: חומרי הגמר בחזיתות בתי המגורים לרבות חניות מקורות או מבני עזר הסמוכים להם יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או שילוב שלהם.

(2) מתקנים בבנין: דוודים וותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג.

(3) מרתפים: יותרו מרתפים בכל קונטור המבנה (שטחי שירות).

(4) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ואו המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

(5) עיצוב גדרות ושערים (באזור מגורים א-3 בלבד): עיצוב גדרות בגבולות מגרשי המגורים הפונים לרחוב לרבות צורת שילוב פתחים בהן לשערים, מתקני תשתית, אשפתון וכו', וכן כניסות לחניה, יותרו אך ורק בהתאם לפרטים המחייבים בתכנית בינוי-ופיתוח לכל שטח התכנית, שתוגש לאישור הועדה המקומית.

(6) חניה באזורי מגורים (באזורי מגורים א-2, א-3 בלבד):

- יותר לבנות חניות מקורות בקו בניין קדמי אפס (או בקו בניין צידי אפס בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים).
- שטח החניות המקורות יהיה חלק מהשטח המותר (שטחי שירות) כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
- אין לבנות שערים הנפתחים לתוך תחום זכות הדרך הגובלת.
- גובה מבנה החנייה לא יעלה על 3 מ' וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.3 מ'.
- באזור מגורים א-2 בלבד, לכל מגרש יותרו 2 כניסות לרכב מהרחוב הגובל (באופן שיאפשר את הקמת שתי יחיד בו).

(7) קוי בנין:

א. קוי הבנין יהיו כמצוין בטבלה שבפרק 5.

ב. במגרש הגובל בשני רחובות, ייחשבו קווי הבנין הגובלים באחד הרחובות – קדמיים,

והסמוכים להם – צדדיים.

ג. בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים גובלים יותר קו בנין צדי אפס (בית דו משפחתי).

ב. הוראות פיתוח:

(1) במגרשים גובלים מותר, בהסכמת הבעלים, להקים בתים דו-משפחתיים. במקרה זה קו בנין צידי יהיה אפס.

(2) במגרשים גובלים מותר, בהסכמת הבעלים, לאחד את הכניסה לחניה ולהקים חניה מקורה בקו בנין צידי אפס.

4.5 שטח למסחר ומבני ציבור (מגרש מס' 350)

4.5.1 שימושים:

1. מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק, כגון: בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, שירותים קהילתיים, מועדון וכן מגרשי ומתקני ספורט. במסגרת מבנים אלו ישולבו במידת הצורך חדרי טרנספורמציה, וכן מתקנים הנדסיים קטנים, מקלטים ציבוריים וחניה ציבורית.

2. **מסחר:** בחלק ממגרש מס' 350, אשר מיקומו ותחומיו יוגדרו בתכנית בינוי-פיתוח באישור הועדה המקומית, מותרים שימושים מסחריים ברמה מקומית בלבד כגון צרכניה, מינימרקט, מרפאה, מבנה משרדים /סדנאות להשכרה לבעלי מקצוע חופשיים וכו'. גודל שטח זה יהיה עד 2 דונם ושטח הבניה הכולל בו יהיה עד 1500 מ"ר.

4.5.2 הוראות:

- א. כללי: הבניה במגרשים אלו תהיה בהתאם לתכנית בינוי-פיתוח מפורטת לכל המגרש, כמתואר בסעיף 6.1
- ב. **עיצוב אדריכלי:** כמו באזור המגורים.
- ג. **הוראות פיתוח:** כמפורט בהוראות לגבי תכנית בינוי-פיתוח בהמשך.

4.6 שטח למבני ציבור (מגרשים מס' 300, 302-305, 331, 334-338, 351, 352)

4.6.1 שימושים:

- א. שטח זה, מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך כגון: בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, בית ספר, שירותים קהילתיים, מועדון וכו'. במסגרת מבנים אלו ישולבו במידת הצורך חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים קטנים ומקלטים ציבוריים.
- ב. במגרש מס' 330 המשמש לבית ספר ופנימייה תותר הקמת חדרי מגורים המיועדים לתלמידי המוסד בלבד. הפיכת יחידות אלו ליחידות דיור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

4.6 א' שטח למוסדות (מגרשים מס' 332-333)

4.6.2 שימושים:

שטח זה, מיועד להקמת מבנים למוסדות ציבור וחינוך כגון: בית כנסת, מקווה, בית ספר, שירותים קהילתיים, מכבסה, מועדון וכו'. במסגרת מבנים אלו ישולבו במידת הצורך חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים קטנים ומקלטים ציבוריים.

4.7 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 200-231)

4.7.1 **שימושים:** מיועד לגינות, מתקני משחק, סככות צל, קווי תשתית, חניות ציבוריות (בהיקף מירבי של עד 15% משטח המגרש), דרכים ושבילים.

4.7.2 **הוראות:** השטח יפותח בהתאם לתכנית הבינוי-פיתוח כמתואר בסעיף 6.2.1 להלן.

4.8 שטח למלונאות, נופש וספורט (מגרשים מס' 360 – 363)

- 4.8.1 שימושים: א. מגרש מס' 360: ישמש להקמת חדרי אירוח, חדרי אוכל, אולמי הרצאות ומינהלה.
ב. מגרש מס' 361: ישמש לכפר נופש.
ג. מגרש מס' 362: ישמש לפארק מים, אולם אירועים, מרכז פעילות ספורט ושעשועים.
ד. מגרש מס' 363: ישמש למשק חי, מתקנים וכלובים לחיות, שירותים, מחסן ומשרד.

4.8.2 הוראות למגרשים 360, 361:

- א. סך יחידות האירוח במגרשים אלו, לא יעלה על 125 יחידות.
ב. האכסון המלונאי במגרשים אלו יהיה כפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות ולפיו תפורט תכנית הבינוי, כולל גודל מקסימלי של יחידת האירוח ותנאים פיזיים נוספים עפ"י דרישת משרד התיירות והועדה המקומית.
ג. כל הגדלה של גודל יחיד מעבר לתקנים הללו בכל דרך שהיא לרבות ע"י צירוף יחיד תחשב כסטיה ניכרת.
ד. ייעוד המבנים הוא לצרכי אכסון מלונאי בלבד ולא למגורים. כמו כן לא ניתן יהיה לאחד יחידות נופש.
ה. שימוש תורג במגרשים הנ"ל לשימוש שאינו אכסון מלונאי או המשרת את האכסון המלונאי יחשב כסטיה ניכרת.
ו. גישה לרכב למגרש 361 תהיה מדרך מס' 14 ולא מדרך מס' 30.

4.9 שטח לתעשייה (מגרשים מס' 600-602)

4.9.1 שימושים:

- א. מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.
ב. לא יותרו שימושים הכרוכים במפגע לאזור התיירות הסמוך.
ג. לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

4.9.2 הוראות:

- בבנייה חדשה בלבד, מרחק מזערי בין מבנים יהיה 6 מ' כאשר גובהם יהיה עד 6 מ'. מעל גובה מבנים של 6 מ' המרחק יהיה 10 מ'.

4.10 שטח למבני משק (מגרש מס' 450)

4.10.1 שימושים:

- מבנים ומתקנים המשרתים את המשק החקלאי בקיבוץ כמו: רפתות, מכון חליבה, לולים, מתבן, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מוסך, תחנת דלק לצרכי היישוב, מתקנים הנדסיים וכו'.

4.11 שטח לספורט: (מגרש מס' 240)

- 4.11.1 שימושים: שטח זה יכלול מתקני ומגרשי ספורט פתוחים ומקורים, שבילים, גידור, סככות צל, מתקני משחק, וכן תותר בו הקמת אולם ספורט ומבני עזר.
4.11.2 הוראות: השטח יפותח בהתאם לתכנית הבינוי-פיתוח כמתואר בסעיף 6.1.1 להלן.

4.12 שטח לבית עלמין (מגרש מס' 500-501)

4.13 שטח לחקלאות

א. **תא שטח מס' 700**: השטח ישמש לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים. בשטח זה תותר סלילת דרכים חקלאיות, גידור, אך לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.

ב. **תא שטח מס' 701**: בשטח יותרו השימושים בהתאם להוראות תכנית בר/312.

4.14 שטח לדרכים/ דרך משולבת

4.14.1 **שימושים**: שטח המיועד לדרך כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

4.14.2 **דרך משולבת**: רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בדרי"כ) במלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

4.14.2 **אזור מיתון תנועה**: הדרכים באזור מגורים א-3 יתוכננו עפ"י הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

פרק 5: טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר , או %)						אחוז בניה כולל (%)	תכנית (% מתא השטח או במ"ר)	מס' יחיד	גובה (מ')	מס' קומות		קווי בנין (מ')		
			מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל כניסה קובעת					מתחת כניסה קובעת	מ"ר	סה	מ"ר	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א	1-131	320	200 מ"ר	60 מ"ר	50 מ"ר	60 מ"ר	370 מ"ר	-	200 מ"ר	1	9	2	1	3	3	5	
מגורים 1-א	150-176	550	400 מ"ר	70 מ"ר	-	80 מ"ר	550 מ"ר	-	50%	2	9	2	1	3	0	4	
מגורים 2-א	1000-1064	1200 (2) (4)	475 מ"ר	100 מ"ר	420 (3)	-	995 מ"ר כולל מרתף	83% כולל מרתף	35%	2	9	2	1	3	3	0	
מגורים 3-א	1100-1184	485	200 מ"ר	40 מ"ר	200 (3)	-	440 מ"ר כולל מרתף	88% כולל מרתף	40%	1	9	2	1	5	3	5	
שטח למסחר ומבני ציבור	350	3,000	5000 (1) מ"ר	1000 (1) מ"ר	1000	400 מ"ר (1)	6400	25	20%	-	9	2	1	3	5	5	
שטח למבני ציבור	300, 302-305, 330, 331, 334-338, 351, 352	-	50%	20%	30%	10%	90%	90%	50%	-	9	2	1	3	3	5	
תעשייה	600-602	-	50%	10%	10%	10%	80	80%	50%	-	12	2	1	4	5	5	
מלונאות, נופש וספורט	360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	361	-	8000	2000	1000	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	362	-	6500	1000	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	363	-	500	200	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	364	-	5000	1000	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מבני משק	450	1,000	50%	10%	10%	10%	80	80%	50%	-	12	2	1	5	5	5	
שטח ספורט	240	3,000	25%	10%	-	-	35%	-	20%	-	8	2	-	5	5	5	
שטח למוסדות	332, 333	-	50%	15%	5%	5%	-	-	-	-	12	3	-	5	5	5	
שטח לחקלאות	701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
על פי הוראות תכנית מס' בר/312																	

על פי הוראות תכנית מס' בר/312

הערות לטבלה:

1. מזה מיועד שטח קרקע של עד 2 דונם ובו עד 1000 מ"ר למסחר (שטח עיקרי) ו-500 מ"ר שטחי שירות לשימוש מסחרי.
2. המגרש ניתן לחלוקה לשני מגרשים, שטח מגרש מזערי יהיה 500 מ"ר.
3. מותר מרתף במלוא תכנית המבנה (שטח עיקרי).
4. גודל מגרש זה (1200 מ"ר) יהיה מירבי.

פרק 6: הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה (לכל שטח התכנית):

6.1.1 אקוסטיקה: במסגרת הבקשה להיתר הבניה יצינו פרטי הפתרונות האקוסטיים הנדרשים בהתאם למפורט בסעיף 6.5 להלן.

6.1.2 תיאום עם חברת חשמל להעתקת קו החשמל הקיים בתחום התכנית.

6.2 תנאים להוצאת היתרי בניה (לאזורי מגורים א-2, א-3 בלבד, באזור שממערב לדרך חפץ-חיים בני ראם):

6.2.1 תכנית בינוי-פיתוח: תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם בתכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי-פיתוח כוללת לכל שלב משלבי התוכנית אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית, בקני"מ 1:500, אשר תקבע את הפתרונות המחייבים הבאים:

מפלסי 0.0 של כל מגרש, פתרונות ההתחברויות לתשתיות לכל מגרש, תכנית תנועה וחניה מפורטת לכל הדרכים לרבות כניסה לכל מגרש, עיצוב מחייב של חזית הרחוב לרבות גדרות, שערים, כניסה לחניה, שילוב מתקני חשמל (פילר), אשפתון, שעוני מים, גז וכיוצא"ב בגדרות אלו וכן גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים וכו'.

הפירוט בתכנית הבינוי-פיתוח יהיה בהתאם לנספחי התכנית - תנועה, ביוב וניקוז. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את תוכנית הבינוי רק לאחר אישור משרד הבריאות בדבר קיום פתרון מתאים לקליטת השפכים נשוא התוכנית.

6.2.2 תנאי למתן היתרי בניה שטח למבני ציבור המעורב במסחר יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר בה יקבע תחום המגרש המיועד למסחר.

6.2.3 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור נספח הניקוז ע"י רשות הניקוז הרלבנטית.

6.3 תנאים להוצאת היתרי בניה לאזור שממזרח לדרך חפץ-חיים בני ראם בלבד:

6.3.1 אישור תכנית בינוי ופיתוח כולל תכנון מפורט של הניקוז בהתאם לנספח הניקוז, באישור ועדה מקומית. במתחמים בנויים ניתן יהיה להקל בדרישה עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

6.3.2 אישור תשריטי חלוקה על ידי הועדה המקומית.

6.3.3 **ביוב:** תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:

- א. אישור תכנית ביוב עפ"י חוק הביוב.
- ג. לא יוצא טופס איכלוס ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב.
- ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגמר בניית המתקן לביוב.

6.3.4 תנאי להוצאת היתר בניה למגרשי המלונאות, נופש וספורט:

- א. תוצג לוועדה המקומית הצגת התקשרות של בעל ההיתר עם חברה לניהול האיכסון המלונאי.
- ב. תרשם הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל 1969 בדבר יעוד המגרש לאכסון מלונאי בלבד.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים מס' 362, 364 (למעט השטח המאושר בתכנית בר/137/2) יהיה אישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות לנספח ניקוז שיערך עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 20.7.00.

6.3.5 תנאי להוצאת היתר בניה גם למגרש 601 (תעשייה) ולאזורי המגורים המוצעים א, א-1, יהיה אישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות לנספח ניקוז שיערך עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 20.7.00.

6.3.6 מתן היתר בניה למפעלים מותנה בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ואו המתקן.

6.3 תשתיות ואיכות הסביבה - כללי:

- א. **נגר עילי:** תובטח תכנית פנויה של לפחות 20% משטח מגרשי הבניה כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לאישור רשות הניקוז והועדה המקומית.
- ב. **ביוב:** כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.
- ד. **תברואה:** אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה.
- ה. **תשתיות:** כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.
- ו. **מירווח ממאגר הקולחים:** מרחק מזערי בין בתי מגורים למאגר הקולחים הקיים יהיה 400 מ'.
- ז. **מירווחים לענין השקייה הקולחים:** לא תאושר השקייה בקולחים בסמוך ליישוב במרחק בין 60 ל-120 מ' מבתי המגורים (בהתאם לשיטת ההשקיה), אם שטח ההשקיה יהיה מגודר וההשקיה אינה גורמת בעיית ריחות.
- ח. **מתקנים ואנטנות סלולריות:** בכל תחום המתחם שממערב לדרך בני עייש-חפץ חיים לא תותר הקמת אנטנות ומתקנים סלולריים.

6.4 הנחיות איכות הסביבה לאזור התעשייה:

- א. **סוג המפעלים:** היתר למפעל יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.
- ב. **חומרים מסוכנים (חומ"ס):** לא תותר הפעלה של מפעלים מזוהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס.
- ג. **ביוב ומים ממפעלי תעשייה:** יותרו מפעלים בהם שפכים רגילים. במידה ויהיה מפעל שאינו עומד בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות, זאת כתנאי להיתר.
- (1) **אספקת מים:** לא יוצא היתר בניה למפעל מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לרבות נציג המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.
- (2) **ביוב:** מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש.
- (3) **ניקוז:** מרזבי המבנים יותקנו כך שיחלחלו אל מערכת הניקוז הטבעית.
- (4) **היתרי בניה באזור התעשייה** יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב באזור התעשייה בפועל.
- (5) **חומרים רעילים ומסוכנים:** האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.

ד. רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.

ה. אנרגיה: יותר שימוש בגז או בחשמל בלבד.

ו. איכות אוויר:

(1) כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת האוויר בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

(2) אזור התעשייה כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב - 1992.

ז. פסולת:

(1) באחריות בעל הנכס או מנהלת אזור התעשייה להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.

(2) יובטחו צרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים, תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.

(3) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.

ח. תדלוק: עמדת תדלוק מותרת עם מיכלים עליים בתוך מאצרות בטון עפ"י תקני פקוד העורף והמשרד לאיה"ס. התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, לפני ההתחברות לביוב הציבורי.

ט. עודפי עפר ופסולת בנין: יפנו לאתר מוסדר לפסולת בנין.

י. כללי: בעל הנכס או מנהלת אזור התעשייה יודיעו למשרד לאיה"ס לפני כל מתן היתר לבנין חדש או לפני כל איכלוס או שינוי בעלות בבנין קיים.

6.5 מיגון אקוסטי:

א. כללי: מאחר והאזור בתחום רעש מטוסים (תח"ר) בין 25-30, תובטח הפחתת רעש של 30 db במבני הציבור ובמבני המגורים באמצעים הבאים:

ב. הפנייה: יש להפנות את גמלון הבית ואו חדרים בלתי רגישים לכיוון ציר הטיסה, ככל שניתן, (בזווית של כ- 135 מעלות מציר הטיסה).

ד. הנחיות בניה:

• קירות חיצוניים: יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 30 db לפחות כגון: בלוק בטון עובי 20 ס"מ (במשקל 240 ק"ג/מ"ר) עם טיח משני צדיו, או קיר קל כפול בעובי 10 ס"מ לפחות עם ציפוי חיצוני טיח או אבן ובידוד צמר זכוכית בין הקירות.

• חלונות: יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של 29 db לפחות, כגון חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ עם זיגוג בעובי 5 מ"מ לפחות כולל איטום גומי גמיש בין הזיגוג ומסגרת החלון ובין המשקוף והקיר.

• דלתות חיצוניות: תהיינה כנ"ל, עשויות עץ מלא או לוחות מתכת כפולים עם מילוי מבודד ואיטום היקפי בין הכנף למשקוף ברצועת גומי רך.

• גגות: יהיו בעלי כושר בידוד לרעש של 40 db לפחות, בנוי בטון במשקל מזערי של 270 ק"ג/מ"ר.

• איוורור: בכל חדרי המגורים, שינה ומטבח תותקן מערכת איוורור מכני מבלי צורך בפתיחת דלת או חלון אל החוץ.

6.6 מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל:

א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.

ב. רשת עילית מתח נמוך וגבוה (0.4/22/33 ק"ו):
(1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) מרחקי בניה מותרים

מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

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

ג. רשת עילית מתח עליון (400/161 ק"ו)

יש לתאם עם חברת החשמל (מדור תשתיות במחלקת תכנון מתח עליון ועל מס' טלפון: 5654839-03, 5654888-03) כל בקשה להיתר בניה מסוג כלשהוא בתחום מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור) מאושר בתכנית מתאר, או במרחק אופקי קטן מהמפורט להלן:

קו מתח עליון 161 ק"ו	20.0 מ' מציר הקו
קו מתח על 400 ק"ו	35.0 מ' מציר הקו

ד. רשת תת-קרקעית

(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.
(2) אין לבנות במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים.

ה. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת-קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).

ו. בכל מקרה שנחשפים במהלך הפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.

ז. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת-קרקעיים הם כדלקמן:

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

ח. מגבלות הבניה בגין קו המתח העליון 161 ק"ו הקיים תוסרנה רק לאחר העתקתו על פי הזמנה שתיפתח בחברת החשמל. הקו יועתק אל פרוזדור התשתיות המסומן בתכנית בר/312.

6.7 היטל השבחה:

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.9 הריסת מבנים: המבנים המסומנים בתשריט להריסה מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בתא השטח בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסתו. לא יוצא צו להריסת המבנה טרם יבנה מבנה חלופי.

6.10 חלוקה ורישום:

א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יועבר לחזקת הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 עתיקות:

א. 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.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 חניה:

תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.13 סעיף מבוטל

פרק 7. ביצוע התכנית

א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה. כביצוע התכנית תיחשב בניה של לפחות 50 מיחידות דיור המותרות.

ב. במידה והתכנית (במתחם המערבי הנ"ל בלבד, המיועד למפוני גני-טל) לא תמומש ע"י רוב ברור של מפוני גני טל (כ-85%) בתוך 12 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, וזאת בהסתמך על אישור מנהלת סל"ע, תבוטל התכנית והמצב יחזור למצב הקיים טרם אישורה של תכנית זו (עפ"י תכנית בר/282).

פרק 8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

שם בעל תפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

שם	ת.ז.	תאריך/רשות מקומית	קצב חתמה	תאריך
מגיש התכנית יזם בפועל		קיבוץ חפץ חיים	להתיישבות שהומית בע"מ	
בעלי עניין בקרע		משרד הבינוי והשיכון	אבדי לבני מנהל אנרגיה וביצוע	15/10/06
עורך התכנית	51205417	אמיר מן-עמי שגור אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	משרד הבינוי והשיכון המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים	13/11/06

[illegible]

מחזור מס' 17 תאריך 13.11.06 מוגש לתוקף (עם הערות ועדת התנגדויות מיום 12.11.06)
מחזור מס' 17 תאריך 3.10.06 מוגש לתוקף (עם הערות לשכת התכנון מיום 3.10.06)
מחזור מס' 17 תאריך 3.10.06 מוגש לתוקף (עם הערות לשכת התכנון מיום 3.10.06)
מחזור מס' 17 תאריך 19.9.06 מוגש לתוקף (עם הערות לשכת התכנון מיום 19.9.06)
מחזור מס' 16 תאריך 10.9.06 מוגש לתוקף (עם הערות ועדת משנה להתנגדויות מיום 3.9.06)
מחזור מס' 15 תאריך 8.9.06 מוגש לתוקף (עם הערות ועדת משנה להתנגדויות מיום 3.9.06)
מחזור מס' 14 תאריך 30.5.06 מוגש להפקדה (עם הערות לשכת התכנון וממשיכה ביום 30.5.06)
מחזור מס' 13 תאריך 18.5.06 (עם הערות חמומין ולהשגה לשכת התכנון לאישור להפקדה)
מחזור מס' 12 תאריך 25.4.06 (עם תיקונים לפי הערות ולקחשי"פ באישורו מיום 5.4.2006 ותיקוני)
מחזור מס' 11 תאריך 20.4.06 (עם תיקונים לפי הערות ולקחשי"פ באישורו מיום 5.4.2006 ותיקוני)
מחזור מס' 10 תאריך 2.4.06 (עם תיקונים לפי הערות ועדה מחווית בישיבתה ב-3.06.13)
מחזור מס' 9 תאריך 23.3.06 (הוגש לדין מחווית)
מחזור מס' 8 תאריך 12.3.06
מחזור מס' 8 תאריך 8.3.06
מחזור מס' 7 תאריך 26.2.06
מחזור מס' 6 תאריך 21.2.06
מחזור מס' 5 תאריך 12.2.06 (הוגש לדין במקומית ומחווית)
מחזור מס' 4 תאריך 6.2.06
מחזור מס' 3 תאריך 22.1.06

עמוד 16 מתוך 16