

נבדק וניתן להפיק לאשר
13.9.06
מחלקת הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
מס' 29.10.06
מתכנן המחוז
ינאריק

הצעה אישית
אג"ב - 24.10.06
4016258

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
2.6.10.2006
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז - נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי - "שורקות"

חפץ חיים

תכנית מתאר מפורטת מס' בר/312

הרחבת קיבוץ חפץ חיים -

החלקות החקלאיות

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס': מש"מ / 74

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה: תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' בר/312
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3/9/06 לאשר את התוכנית
מס' תכנון: 29.10.06

מס' תכנון: 29.10.06

הוראות התכנית

מחוז מרכז

תכנית מס' בר/312

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא: "הרחבת חפץ-חיים – שכונת גני-טל, תכנית מס' בר/312", להלן ה"תכנית".

1.2 שטח התכנית: 4022 דונם.

1.3 מהדורות: שלב: לתוקף
מספר מהדורה: 17ב
תאריך עדכון: 24.10.2006

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית 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: 178000 – 183500
קואורדינטות צפון-דרום-X: 635000 – 631500

1.5.2 תיאור מקום: קיבוץ חפץ חיים – החלקות החקלאיות.

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
5446			12	11, 13, 14
5447				2
5448			2	
5449				6, 8
5450			4, 5, 6	7, 8

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משמ/74	שינוי		3798	9.9.90

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

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות ארציות גובלות:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תת"ל 10 / 4, 3	תואם	התכנית תואמת לתת"ל בתחום המסומן בו כאזור מגבלות בנייה ופיתוח א , לפי סעיף 7.2 להוראות התכנית (הקמת חממות ומבנים קלים לחקלאות וכו').		
תמא/31/א/6 (לענין דרך מס' 7)	תואם	בקשה להקלה בקו בניין בסמכות ועדה מחוזית מ-150 מ' ל-75 מ' (בדרך מס' 7).		
תמא/34/ב' 3	תואם	התכנית תואמת - תישמר רצועת מגן לאורך עורק ניקוז משני הגובל התכנית (נחל תמנה).		
תמא/37/א/1	תואם	התכנית תואמת לשימושים המותרים בתחום הסקירה עפ"י התמא (סעיף 11.5 לתמא, לענין הקמת מבנים חקלאיים)		

הערה: פירוט נוסף לעניין זה ראה סעיפים 4.1.6 - 4.1.8 להלן.

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק:

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

1.6 מסמכי התכנית:

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים/ גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12	30.5.06	אמיר מן- עמי שנער אדריכלים		
תשריט התכנית	מחייב	1:10,000	1	30.5.06			

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.

1.7 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 תפץ חיים			
1.8.1.1 יחס התכנית			משרד הבינוי והשיכון			
1.8.2 בעל הזכויות בקרקע			מנהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז.	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	03-7632222	03-7632299
1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	אדריכל	23076	עמי שנער	יגאל אלון 67 תל-אביב	03-5621117	03-5620091
יועץ מים וביוב מודד	רן ברזיק		ברזיק מהנדסים	עמינדב 23 תל-אביב	03-5622254	03-5626696
	ברנדסון			דסה מפ	הינעבה	03-7541000

1.8 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:

יצירת מסגרת תכנונית לשטחים חקלאיים המיועדים עבור מפוני גוש קטיף ותושבי קיבוץ חפץ חיים בישוב חפץ חיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד משטח למגורים א' לשטח חקלאי ומשטח חקלאי לחקלאי מיוחד א'.
- קביעת תכליות, שימושים, זכויות והוראות בנייה למבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים קיימים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- התוויית פרוזדור לתשתיות (לקו מתח עליון קיים להעתקה).
- הקלה בקו בנין לדרך מסי 7 מ-150 מ' ל-75 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית.

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	4022		

פרק 3: טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אזור חקלאי	100-105
אזור חקלאי מיוחד א'	200

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 אזור חקלאי

4.1.1 תכליות ושימושים:

- א. עיבוד חקלאי, הקמת מבנים חקלאיים לרבות בתי צמיחה, חממות, מנהרות ובתי רשת, גדרות וכן בתי אריזה ומחסנים חקלאיים (בכפוף למפורט בטבלה שבפרק 5).
- ב. מבנים יבילים לעובדים זמניים בחקלאות – בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 4.1.5 להלן.
- ג. גודל מזערי של החלקה יהיה 5 דונם. תותר הקמת מבנים חקלאיים ושירות בהתאם להיקף הפעילות החקלאית.
- ד. **תשתיות ודרכים חקלאיות:** תותרנה העבודות הנדרשות להקמתם או להצבתם של המבנים החקלאיים לרבות פריצת דרכים חקלאיות, פילוס, התוויה וריבוד של דרכים אלו, תעלות ניקוז ומעברי מים; הקמת גדרות ושערים, הנחת קווי ומתקני-תשתית ציבורית לרבות מכלי מים, דלק, מכלים לאיסוף מי גגות ונקז בחממות. הדרכים החקלאיות המרכזיות המוליכות מהחממות לבתי האריזה תהיינה באספלט.
- ה. **מתקנים הנדסיים:** תותר הקמת מתקני תשתית הנדסיים קטנים כגון מתקני חשמל ותקשורת, איגום מים ומבני עזר למערכת המים, תחנת שאיבה, מכלי דלק וגידור.
- ו. בתכנית החלוקה יאותר מגרש המיועד למתקן ולאיסוף פסולת חקלאית, כולל אצירתה לתקופת מעבר עד פינוייה בפועל לאתרי אשפה. תותר הצבת המתקנים הדרושים בהנחיות המשרד לאיכ"ס.
- ז. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהוו סטיה ניכרת.

4.1.2 הוראות בניה למבנים חקלאיים:

א. הגדרות:

- **מבנים חקלאיים:** כל מבנה הנדרש במישרין לקיום יצור ופעילות חקלאית, על פי היקף הפעילות החקלאית במקום, לרבות בתי אריזה, אחסנת תוצרת חקלאית, שרותים ומקלחות, חדר אוכל ומטבח לעובדים בחקלאות, משרד, מחסן שירות וכו', בית קירור (או שטח קירור בתוך בית אריזה), תוצרת ומיון תוצרת חקלאית שמקורותיה במשק החקלאי ובאישור משרד החקלאות.
- **מבנה שירות:** ישמש כמבנה שירות קדמי, לאחסון מערכות דישון, ציוד חשמלי וקירור תוצרת חקלאית וכו'.

ב. הוראות בניה למבנים חקלאיים:

- **מבנים חקלאיים:** מבנה ששלדו וגגו יהיה מחומרים קלים או מבלוקים או בטון, כולל חומרים מבודדים, העומדים בתקני בתי אריזה ליצוא תוצרת חקלאית.
- **מבנה שירות:** מבנה ששלדו וגגו יהיה מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, חומרים פלסטיים, פנלים מבודדים, וכו'. לא תותר בו בניה בבלוקים או בבטון לבניית השלד או הגג. תותר פתיחת חלון אחד בשטח מירבי של 1.5 מ"ר באחד מקירותיו.
- **חממות ובתי צמיחה:** מבנים אלו, אשר ישמשו בית צמיחה לגידולים חקלאיים, יהיו בנויים משלד מתכת, עץ וכו', מכוסים יריעות פלסטיות, פוליקרבונט ורשת.
- הקמת המבנים תהיה בתכנית באישור הועדה המקומית, בתיאום עם משרד החקלאות בכל הנוגע למיקום מבנים מוצעים, שטחם, מידותיהם ותיכנונם בהתאם לנחיות משרד החקלאות, וההתניות הנדרשות למימוש התכנית לחקלאות בשטחים אלו.

4.1.3 ניקוח: בתכנית הניקוז, שאישורה יהווה תנאי להיתרי בניה, יובטח פתרון של השהיית ושמירת מי נגר בשטח התכנית באופן שכמויות מי הנגר לא יוסיפו לאלו הקיימות היום.

4.1.4 פרוזדור תשתיות:

א. תכליות ושימושים: פרוזדור תשתיות המסומן בתשריט מיועד בין היתר לצורך העתקת קו המתח העליון 161 ק"ו העובר בתחום תכנית זו ובתכנית בר/282/4.

יבוצע תיאום עם חברת החשמל של התכניות המפורטות של כל התשתיות המתוכננות להקמה בתחום פרוזדור התשתיות.

4.1.5 מגורי עובדים זרים בחקלאות:

הגדרות:

עובד זר – עובד שאינו אזרח ישראל או תושב בה.

היתר להעסקת עובד זר בענף החקלאות – היתר שניתן בכתב למעביד בענף החקלאות, על ידי הממונה לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א 1991, ובהתאם לתנאי ההיתר.

מבנים לעובדים זרים בענף החקלאות – מבנים להלנת עובדים זרים שיש למעביד שלהם היתר להעסקתם בענף החקלאות.

החקלאי המבקש – בעל זכויות במגרשי מגורים שמספרם 1,000 עד 1,065 שבתחום תכנית בר/282/4, שיש לו היתר להעסקת עובד זר בענף החקלאות.

מבנים לעובדים זרים בענף החקלאות: תותר הקמת מבנים יבילים בלבד לעובדים זרים בענף החקלאות, בהמשך למבני המחסנים הצמודים למגורי יוצאי המושב "גני טלי", ובלבד שלא יעברו את הדרך החקלאית המסומנת על רקע השטח החקלאי, וזאת בהתאם להנחיות משרד החקלאות עפ"י היתרים שינתנו ע"י הועדה המקומית באישור משרד החקלאות, לפי הפירוט הבא:

1) תותר הקמת עד 2 מבנים לעובדים זרים בענף החקלאות עבור כל חקלאי מבקש.

2) הקמת המבנים היבילים כפופה לאישור מראש של משרד החקלאות, בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.

3) תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמותם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מפני הקרקע הטבעית.

4) גודל מבנה יביל לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.

5) המבנה יהיה בן קומה אחת בלבד וגובהו לא יעלה על 3 מ'.

6) **תנאים להיתר בניה למבנה לעובדים זרים בענף החקלאות:**

א. הבקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש. יוצג היתר להעסקת עובד זר בענף החקלאות שניתן לחקלאי המבקש.

ב. הועדה המקומית לא תיתן היתר להקמת מבנה יביל כאמור, אלא אם השתכנעה כי הצבתו של המבנה נדרשת לצורך הלנת העובדים הזרים ובהתאם להיתר להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי המבקש. הועדה תיתן היתר בנייה כאמור ליותר ממבנה אחד עבור החקלאי המבקש רק אם השתכנעה שהדבר מחויב לצורך מתן מגורים הולמים לעובדים הזרים.

ד. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בנוסח שיאושר על ידי היועץ המשפטי של הועדה המקומית ולפיה המבנה היביל ישמש אך ורק לעובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי המבקש היתר להעסקתם, ובהתאם להוראות תכנית זו, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת שאינה מותרת על פי תכנית זו. במידה והזכויות במבנה הינם של יותר מאדם אחד, תיחתם ההתחייבות על ידי כל בעלי הזכויות.

ה. החקלאי המבקש ובעל הזכויות במקרקעין יחתמו כתנאי למתן ההיתר על הסכמתם לכך שהועדה המקומית תוכל להיכנס למקרקעין ולפנות את המבנה במידה ויעדה בה שימוש למטרה שאינה מותרת על פי תכנית זו או אם לא יפנה את המבנה בתום תוקף היתר הבניה. כמו כן, יחתום החקלאי המבקש על הסכמתו כי במידה והועדה המקומית תידרש להפעיל סמכותה על פי סעיף קטן זה, ישא המבקש בכל הוצאותיה של הועדה המקומית בגין פעולה זו.

ו. היתר בנייה למבנה יביל כאמור יינתן לתקופה שלא תעלה על חמש שנים וניתן יהיה לחדשו לתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים כל אחת ובכפוף להוכחה להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עומדים בתוקפם, התנאים הנדרשים לקבלת היתר כאמור.

ז. תוקפו של היתר הבניה יותנה בקיום היתר תקף להעסקת עובד זר בענף החקלאות, שבגינו נדרש ההיתר. על אף האמור, לא יפקע תוקפו של היתר הבניה בגין הוראה זו, אלא לאחר שחלפה שנה ממועד פקיעת תוקפם של ההיתרים האמורים.

ח. עם פקיעת תוקף ההיתר על פי האמור בסעיפים 6 ו-7 יסלק בעל המבנה את המבנה היביל מהשטח.

ט. הוראות סעיף זה הן מהותיות ולפיכך כל שינוי מהוראות סעיף זה, יחשב כסטיה ניכרת.

4.1.6 שמירת רצועת מגן לעורק ניקוז משני (התאמה לתמא/ 34 ב' 3).

א. על פי הוראות תמא/ 34 ב' 3, לא תותר כל בנייה בתחום של 5 מ' מנקודות המדידה משני עברי עורק הניקוז המשני הגובל בתחום התכנית במקטע של גוש 5446 כמסומן בתשריט (נחל תמנה).

4.1.7 התאמה לתמא/ 37 א' 1:

עפ"י סעיף 11.5 לתמא 37 א' 1, התכנית תואמת לשימושים המותרים בתחום הסקירה של קו הגז. בתחום זה יוקמו אך ורק מתקני תשתית ומבנים חקלאיים.

4.1.8 התאמה לתת"ל/ 3, 4 / 10:

בתחום המוגדר בתת"ל כ"אזור מגבלות בניה ופיתוח א"י" תותר הקמת חממות, סככות צל וכל מבנה אחר שבנוי מחומרים קלים ועומק יסודותיו אינו עולה על 50 ס"מ, המשמשים לחקלאות, זאת עפ"י סעיף 7.2.1 להוראות התת"ל.

4.1.9 בתחום קווי הבניין של דרכים מס' 3, 7, תיאסר כל בניה וחניה.

4.2 אזור חקלאי מיוחד א':

4.2.1 שימושים: מיועד להקמת לול ומבנה שירות בנוסף לשימושים החקלאיים המותרים. הקמת הלול מותרת באישור משרד החקלאות.

4.2.2 הוראות:

א. הוראות בניה: כמו באזור חקלאי.

ב. הוראות פיתוח:

(1) מרחקי הצבה למבנים:

- מרחק מזערי בין לול או מדגרה למבנים חקלאיים: 10 מ'.
- מרחק מזערי בין לול או מדגרה לפרדס או מטע: 20 מ'.
- מבנה שירות ללול ניתן לבנות בצמוד לו.
- ניתן להקים ליד הלול מיכלי מזון ומים.

פרק 5: טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיים : אין הגדרת זכויות בניה.

ב. מצב מוצע:

גובה מירבי מ'	מס' קומות	קווי בניין (מ')			% בניה או שטח מירבי למבנה	סוג מבנה	שטח מגרש (ד')	מס' תא שטח	יעוד אזור
		קדמי	אחורי	צדדי					
6.5	1	6	6	6	80%	לא פחות מ-5, ולא יותר מ-40	105-100	חקלאי	
5.8	1	6	6	6	1025 מ"ר (הערה 2)	בתי צמיחה			
3									
3.5	1	6	6	6	60 מ"ר (הערה 4)	מבנה שירות			
3	1	3	5	5	24-45 מ"ר למבנה	מגורים יבילים לעובדים זרים			
4.5	1	6	6	6	40%	לול	5	חקלאי מיוחד א	
3.5	1				50 מ"ר	מבנה שירות			

הערות לטבלה:

- (1) מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים:
- מרחק מזערי בין בתי צמיחה לבין עצמם – 12 מ'. ניתן להקטין מרחק זה באישור משרד החקלאות.
 - מרחק מזערי בין בתי צמיחה לבין מטע ופרדס – 5 מ'.
 - מרחק מזערי מגבול חלקה שכנה – 6 מ'.
- (א) מרחק בין דרך גישה ותעלות לבין מחסן חקלאי – 3 מ'.
- (ב) המרחקים הנ"ל ניתנים לשינוי בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתפרסמות מעת לעת.
- (ג) בתי רשת צל אינם נדרשים להיתר בניה אך המרחקים בינם לבין המבנים החקלאיים יהיו בהתאם לנ"ל.
- (ד) יותר ריכוז של מחסנים חקלאיים, של מספר חלקות צמודות באחת מהן, ובצמוד לחממות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, ללא צורך בתכנית איחוד.
- (2) לכל חקלאי (שהוא בעל הזכויות באחד מהמגרשים שמספרם 1000 – 1065 בתכנית היישוב בר/282/4) תותר הקמת בית אריזה בצמוד למגרש המגורים הנ"ל בשטח עד 875 מ"ר ובגובה מירבי 5.8 מ', וכן מחסן חקלאי הצמוד אליה בשטח עד 150 מ"ר ובגובה מירבי 4.5 מ', שה"כ עד 1025 מ"ר, כל זאת באישור משרד החקלאות, (ובהתאם לפעילות החקלאית) וכן מבני מגורים יבילים לעובדים זרים בחקלאות כמפורט בסעיף 4.1.5.
- (4) מבנה שירות יותר להקים בצמוד לבתי הצמיחה באישור משרד החקלאות. לא תותר הקמת מבנה שירות ללא הקמת בית צמיחה מינימלי של 5 ד'. מיקום וגודל המבנים יהיה אך ורק בהתאם לתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית. הקמת מבנה שירות זה תותר רק לאחר אישור משרד החקלאות.
- (5) תותר הצבת מכלי דלק לחימום החממות ומכלי מים רזרביים.
- (6) הקמת מכלי אגירת מים, מי גגות ומי נקז לפי מקדם של גודל חממה X 60 מ"מ מי גשם ולא יותר מ-2000 מ"מ. לחלופין ניתן להקים מאגר מים מרוכז שיתן שירות לכל מתחם חממות.
- (7) כל שימוש אחר למבנים מלבד המצויין בהערות הנ"ל יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

6.1 תנאים למתן היתר בנייה (למבנים החקלאיים):

(א) אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את מבני החממות והדרכים החקלאיות המוצעות ואשר תכלול בין היתר תכנית מים, ביוב וניקוז.

(ב) כל בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, תרשים סביבה של המקום, פרוט מיקומם ושימושם של כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' מהמבנה המבוקש.

(ג) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטריד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן או את הצרכים התכנוניים לאזור. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.

(ד) אישור משרד החקלאות.

(ה) חוות דעת משרד הבריאות לבקשות הנמצאות בתחום רדיוס מגן של קידוחי מים.

(ו) אישור כיבוי אש – לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצונם.

(ז) אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז.

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

(ט) בקשה להיתר לביצוע דרך חקלאית, תכלול בין היתר חתכים לאורך ולרוחב, לרבות פרוט חומרי הריבוד ופתרונות לצמצום הפגיעה בנוף.

שימוש חורג במבנה חקלאי, יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

6.2 הנחיות כלליות לתשתית:

תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות. התשתיות המתוכננות באתר תחוברנה למערכות התשתית הקיימות, באישור הוועדה המקומית.

א. **אספקת מים** – אספקת המים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ב. **ביוב** – יש לחבר את המבנים החקלאיים בשטח למערכת ביוב מקומית לסילוק שפכים ושטיפה כפי שייקבע בתוכנית, שתאושר במשרד הבריאות. חממות ומבנה שירות בכל תחום התכנית הם "יבשים" (ללא מערכת ביוב).

ג. **אספקת חשמל** – תהיה מרשת החשמל – רשת החשמל תהיה עילית. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.

מרחק מציר הקו (מ')	מרחק מתיל קיצוני (מ')	סוג קו החשמל
3.5	3	קו חשמל מתח נמוך
6	5	קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין להקים מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. ניקוז

יובטח ניקוז שטח החלקה לפי הנחיות משרד החקלאות ובאישור רשות הניקוז.

ה. מיכלי דלק:

מיכלי דלק יוצבו במאצרה אטומה בנפח של 110% מנפח המיכל, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6.3 הנחיות סביבתיות:

א. פסולת מוצקה:

כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף וסילוק הפסולת מוצקה לאתר המורשה בחוק, תוך נקיטת האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח.

ב. זיהום אוויר:

פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף, לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה, מעבר לריכוז המותר בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב – 1992.

ג. מפגע נופי עקב עבודות עפר:

כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.

ד. תשתיות: מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תקשורת וכבלים (למעט מתקנים סלולריים), צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

ה. מירווח ממאגר הקולחים: מרחק מזערי בין בתי מגורים למאגר הקולחים הקיים יהיה 400 מ'.

ו. מרחקים לענין השקייה בקולחין: תיתאפשר השקייה בקולחין בסמוך ליישוב: בשטח מגודר במרחק של 60 מ' מבתי מגורים סמוכים. בשטח לא מגודר במרחק של 300 מ' מבתי מגורים סמוכים.

6.4 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.

ב. 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.

ג. 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.

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

6.5 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 כנזכר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

פרק 7. אישור התכנית

א. סעיף מבוטל

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

ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

פרק 8. אישורים וחתימות.

8.1 אישורים להפקדה:

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

8.2 חתימות:

שם	ת.ז.	תאגיד/רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית		קיבוץ חפץ חיים	קובץ חפץ חיים קבוצת בעלים	
יזם התכנית		משרד הבינוי והשיכון	לחתימות שיתופית בע"מ	25/10/06
בעלי עניין בקרקע		מינהל וישוב מקרקעי ישראל - מחוז מרכז		
עורך התכנית	51205417	אמיר מן- עמי שנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אמיר מן-עמי שנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24/10/06

מהדורה מס' 17 תאריך 24.10.06 (לתוקף עם תיקוני לשכת התכנון מיום 23.10.06)

מהדורה מס' 17א1 תאריך 23.10.06 (לתוקף עם תיקוני לשכת התכנון מיום 22.10.06)

מהדורה מס' 17 תאריך 17.9.06 (לתוקף עם תיקוני לשכת התכנון מיום 18.9.06)

מהדורה מס' 15 תאריך 8.9.06 (לתוקף עם תיקוני ועדת התנדויות מיום 3.9.06)

מהדורה מס' 14 תאריך 4.6.06 (עם תיקוני לשכת התכנון ועדכוני משרד-החקלאות ולהגשה להפקדה)

מהדורה מס' 13 תאריך 30.05.06 (עם תיקוני לשכת התכנון והערות חי' ולהגשה להפקדה)

מהדורה מס' 10 תאריך 18.05.06 (עם הערות המזמין והגשה לאישור להפקדה)

מהדורה מס' 9 תאריך 16.05.06

מהדורה מס' 8 תאריך 12.03.06 (לאחר ולקחש"פ והערות לשכת התכנון)

מהדורה מס' 6א תאריך 12.03.06

מהדורה מס' 5א, תאריך 10.3.06

מהדורה מס' 5, תאריך 9.3.06

מהדורה מס' 4, תאריך 21.2.06

מהדורה מס' 3, תאריך 12.2.06

מהדורה מס' 2, תאריך 6.2.06

מהדורה מס' 1, תאריך 22.1.06

דוד אמרדי
אדריכל המחוז

25-10-2006

עמוד 12 מתוך 12