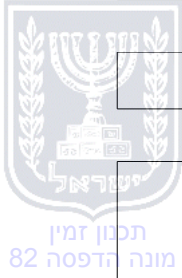


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0377721

קבוצת שילר-תכנון כולל



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/05/2022

לאשר את התוכנית

24/10/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסבר לתוכנית

תאור כללי

קבוצת שילר הוקמה בשנת 1927 ע"י חברי תנועת גורדוניה. הישוב המונה כיום כ-500 תושבים ממוקם מצפון לכביש 411 ומשתרע לאורך כביש 4213 המוביל לשילר ולרחובות.

הקיבוץ שעבר בשנים האחרונות תהליך של התחדשות וצמיחה מתכוון לגדול לפי תמא 35 ל-394 בתי אב ולתכנן מחדש את אזורי הפרנסה התעסוקה והפנאי כך שתוכל להתחדש בו קהילה פעילה ותוססת כבעבר. מטרת התוכנית לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח הקיבוץ על פי הוראות תמא 35 וכשינוי לתוכניות המקומיות החלות במקום ובהתאם לייחודיות הקיבוץ בכלל וקבוצת שילר בפרט. ייחוד זה בא לידי ביטוי בשני אופנים עיקריים: במישור הפיזי הוא מתבטא במרחבים שבין המבנים הכוללים גינות אינטנסיבי ואקסטנסיבי, בתנועת הולכי רגל המופרדת מתנועת כלי הרכב ובמבני חינוך תרבות וקהילה מגוונים.

במישור הערכי הביטוי הוא במחוייבות לצדק חברתי, למעורבות אישית ולאחראיות הדדית. התוכנית המוצעת מגדירה מחדש את מיתחמי המגורים הקיימים וקובעת מיתחמי מגורים חדשים שחלוקתם למגרשים תיעשה בועדה המקומית בתיאום עם הליכום חברתיים פנימיים שמתרחשים בקצב ובעיתוי שיקבע בקיבוץ.

חלק ממיתחמי המגורים מיועדים ליחידות דיור קטנות לצעירים וזמניים שתאפשרנה רב דוריות על פי הנחיות מינהל התכנון.

בשטח הקיבוץ בתאי שטח 1,2,3,4 קיימות 192 יחידות דיור קבע, 4 מגרשים חדשים (196 יח"ד קבע) ו-50 יחידות קטנות.

בתאי שטח 5,6 מוצעות עוד 198 יחיד.

סה"כ מוצעות בתוכנית. 394 יח"ד קבועות ו-50 יח"ד קטנות.

פריסת השימושים השונים בתוכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הפיזיים של הישוב ולשטחים המוקצים לו ע"י רמ"י ובהתאם לכך צמיחת הישוב ופיתוחו תוכננה בעיקר לכיוון מערב. שטחי הציבור והקהילה הקיימים: חינוך תרבות ופנאי בשטח של 22 דונם הפרושים בעיקר לאורך כביש 4213 ימשיכו לשרת את הקהילה כבעבר.

כלכלת הישוב שנשענה בעבר בעיקר על מפעל "שילטקס" עברה טלטלה ושינוי גדול עקב סגירתו של המפעל בשנות האלפיים.

כיום מתבססת פרנסת הישוב על שטחי החקלאות והרפת ופרנסות עצמאיות של חברי הקיבוץ.

מערך התנועה המתוכנן יתבסס על המערכת הקיימת. הכניסה ליישוב תהיה כבעבר מכביש 4123 בקרבת הצומת לכביש 411. הדרכים תהיינה היקפיות במידת האפשר והחניות תישענה עליהן.

בשטח התכנית זוהו מתחמים ואתרים לשימור המייצגים ומשקפים את המורשת התרבותית של הקיבוץ ומהווים חלק חשוב ובלתי נפרד מדמות וזהות הקיבוץ והקהילה. שימורם יאפשר להנחיל לדורות הבאים את סיפור ההקמה, הפיתוח, ההתבססות והייחודיות של קבוצת שילר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קבוצת שילר-תכנון כולל

456-0377721

מספר התכנית

452.989 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	שורקות
קואורדינאטה X	181000
קואורדינאטה Y	642900

1.5.2 תיאור מקום

קבוצת שילר (גן שלמה) על דרך 411 בסמיכות לרחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: גן שלמה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גן שלמה

שכונה קבוצת שילר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2645	מוסדר	חלק	3, 6, 8-9, 11-15, 21, 23	5, 7, 10, 20, 24, 26, 28
3658	מוסדר	חלק		137
3679	מוסדר	חלק	108	

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

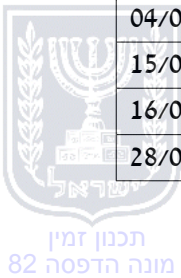
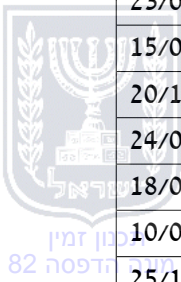
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
בר/ 15	החלפה		2292	721		23/01/1977
בר/ 15 / 2	החלפה		2515			15/02/1979
בר/ 15 / 4	החלפה		2970			20/10/1983
בר/ 15 / 5	החלפה		3561			24/05/1988
בר/ 15 / 9	החלפה		5379	2681		18/05/2005
בר/ 15 / 10	החלפה		5518	5232		10/04/2006
בר/ 15 / 11	החלפה		6163	1233		25/11/2010
מח/ 145 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 145 / ב. הוראות תכנית מח/ 145 / ב תחולנה על תכנית זו.	5544	3901		25/06/2006
בר/ 266	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 266. הוראות תכנית בר/ 266 תחולנה על תכנית זו.	5567	4674		20/08/2006
בר/ 15 / 1	החלפה		2109			04/05/1975
בר/ מק/ 15 / 7 / 1	החלפה		5641	2033		15/03/2007
בר/ מק/ 15 / 7	החלפה		4881			16/05/2000
בר/ מק/ 15 / 12	החלפה		6439	5003		28/06/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2500		16/06/2022	לאה לאיתה לוטן	08: 15 16/06/2022	נספח בינוי מחייב חלקית עבור תאי שטח 5-6	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		08/03/2020	לאה לאיתה לוטן	11: 11 08/03/2020	תשריט מצב מאושר	לא
מבנים קיימים	מנחה	1: 1250		27/01/2022	לאה לאיתה לוטן	12: 37 17/07/2022	סקר מבנים למגורים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	4	28/11/2016	לאה לאיתה לוטן	13: 49 28/11/2016	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה		68	08/08/2019	אלדד שרוני	14: 52 30/07/2020	נספח נופי סביבתי	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		76	07/01/2020	אלרם שחר	16: 55 30/07/2020	סקר שימור-חלק 1	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		76	07/01/2020	אלרם שחר	16: 56 30/07/2020	סקר שימור-חלק 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		18/09/2022	אירית יוגב	10: 08 18/09/2022	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה		7	05/02/2019	רו ברז'יק	13: 03 05/02/2019	נספח ניקוז-חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		18/09/2022	רו ברז'יק	10: 07 18/09/2022	נספח ניקוז-גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		18/09/2022	רו ברז'יק	10: 08 18/09/2022	נספח ניקוז-גליון 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		18/09/2022	רו ברז'יק	10: 07 18/09/2022	נספח מים ביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		18/09/2022	ניר מעוז	10: 05 18/09/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		21	28/11/2016	ניר מעוז	14: 45 28/11/2016	סקר עצים-חוברת	לא

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
לי"ר	פרטי	לי"ר לי"ר (1)	לי"ר	קבוצת שילר	גן שלמה			08-9372824	08-9372822	meshek@shiler.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן שלמה-קבוצת שילר.

1.8.2 יזם**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
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-5614891	03-6488793	leita@mochly-eldar.com
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	114	04-8578066	04-8578066	dagan@mochly-eldar.com
מודד	מודד	רם בן חיים	723	לי"ר	ראשון לציון	(2)	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	רן ברז'ק		ל"ר	תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב	(3)	23	03-5622254	03-5626693	ran@berejik.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	(4)	5	08-9188790	08-9188789	irit@yogeven g.co.il
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז- אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(5)	10	072-2488436	072-2121780	maozni@ gmail.com
אדריכל	יועץ	אלרם שחר	62595	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	(6)	5	03-6040190	03-5444783	elram@012. net.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(7)	9	09-8854291	09-8854576	esharon@ netvision.net.il

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 114, ת"א-יפו.

(2) כתובת: רח'הכשרת הישוב 10, א.ת., ראשון לציון.

(3) כתובת: רח' עמינדב 23, ת"א.

(4) כתובת: רח' המלאכה 5, לוד.

(5) כתובת: רח' הבוטנים 10, פרדס חנה-כרכור.

(6) כתובת: רח' יואל 5, ת"א-יפו.

(7) כתובת: רח' האומנות 9, בנין כלנית, א.ת., נתניה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בעניינים הקשורים לשימור. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.

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

תכנון הישוב ל-394 בתי אב בהתאם לקיבולת המותרת בתמ"א 35 תוך יצירת מסגרת תכנונית המסדירה את שטח הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע בכל שטח הישוב.
- ב. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה בתחום התוכנית
- ג. התווית דרכים חדשות
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת מתחמים ואתרים לשימור והוראות בנוגע לאופן שימורם.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6 - 1
תעשייה	101, 100
מבני משק	184 - 181
מבנים ומוסדות ציבור	213 - 210
קרקע חקלאית	130
שטח פרטי פתוח	127 - 120
ספורט ונופש	151, 150
דרך מאושרת	31 - 22
דרך מוצעת	66 - 60, 58 - 41
שביל	230
חניון	164 - 160
בית קברות	220
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	190

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	30 - 28, 26, 24, 22
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	65, 58 - 49, 45
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	164, 162
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	184, 182, 181
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	211, 210
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	6, 5, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	130
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	230
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	127, 121
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	47
אתר/מתחם לשימור	חניון	160
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	212 - 210
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	3 - 1
אתר/מתחם לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	190
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	127, 121, 120
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	210
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	3
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	190
בלוק מצפה/מצפור	מבנים ומוסדות ציבור	212
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	30, 28 - 25, 22
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	56, 54, 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	חניון	164, 163
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	184 - 181
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	6 - 3
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	151
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	130
דרך / מסילה לביטול	שביל	230
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	125
להריסה	דרך מוצעת	47
להריסה	מבני משק	183
להריסה	שטח פרטי פתוח	126
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	210
לשימור	מגורים א'	3
לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	190
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	26
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	64, 51
מבנה להריסה 2	חניון	164, 163
מבנה להריסה 2	מבני משק	181
מבנה להריסה 2	מגורים א'	4, 3
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	151

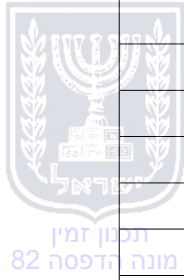
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.10	32,142	אזור בנייני ציבור
17.18	77,843	אזור חקלאי
25.69	116,378	אזור מבני משק חקלאי
30.85	139,746	אזור מגורים
4.22	19,094	אזור ספורט
3.44	15,558	אזור תעשייה ומלאכה
8.78	39,768	דרך מאושרת
0.52	2,334	שטח בית עלמין
1.20	5,448	שטח בריכת חמצון
1.03	4,678	שטח פרטי פתוח
100	452,989	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.47	2,151.43	בית קברות
3.91	17,732.35	דרך מאושרת
5.62	25,450.09	דרך מוצעת
4.42	20,015.4	חניון
23.06	104,462.52	מבני משק

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.30	14,947.12	מבנים ומוסדות ציבור
42.58	192,901.53	מגורים א'
0.93	4,212.38	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5.27	23,856.53	ספורט ונופש
3.39	15,373.35	קרקע חקלאית
0.34	1,520.26	שביל
3.31	15,007.88	שטח פרטי פתוח
3.39	15,358.44	תעשייה
100	452,989.27	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 1,2,3,4 - שטח המגורים בקיבוץ הקיים</p> <p>א. מגורים בבתיים חד-משפחתיים ו/או דו-משפחתיים ו/או משותפים ויחידות קטנות.</p> <p>ב. שטחי גינון ומתקני משחק.</p> <p>ג. מחסן כחלק מהמבנה או בנפרד</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ה. מקלטים ומרחבים מוגנים</p> <p>ו. דרכים, תחנות הסעה ושבילים.</p> <p>תאי שטח 5,6 שטח המגורים המתוכנן</p> <p>א. מגורים בבתיים חד-משפחתיים ו/או דו-משפחתיים ו/או משותפים</p> <p>ב. שטחי גינון ומתקני משחק.</p> <p>ג. מחסן כחלק מהמבנה או בנפרד</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ה. מקלטים ומרחבים מוגנים</p> <p>ו. דרכים, תחנות הסעה ושבילים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. מחסן ביתי (מבנה עזר):</p> <p>מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש מונה הדפסה 82 תכנון זמין</p> <p>לאחסון ציוד גינה ובית בלבד .</p> <p>יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ואחורי - 0 . בהסכמה הדדית בכתב של בעלי מגרשים גובלים.</p> <p>בכל מקרה לא יותר להקים מחסן בחזית הקידמית של המגרש.</p> <p>חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוה עמידים לאורך זמן בין אם הבניה קלה או קשיחה.</p> <p>ניקוז מבנה המחסן יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי.</p> <p>פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. יחס לדירה צמודה</p> <p>במקרה של קו בנין 0 בין שתי דירות, אורך הקטע הצמוד לשתי דירות לא יפחת מ- 4 מטר. לא יותר חלונות הפונים לדירה הצמודה, אם הם במרחק 0 עד 3.0 מ' מגבול המגרש הגובל, אלא בהסכמת השכן.</p> <p>3. פרגולות</p> <p>הפרגולות לא יחשבו במנין השטחים הנמדדים כשטחי בניה מותרים, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבניה. תותר הצללה על גבי מרפסות פתוחות או מרפסות גג עד 30 מ"ר ליחיד. גובה פרגולת צל לא יעלה על 2.5 מטר.</p> <p>4. חניות</p> <p>עפ"י תקן חניה. מיקום החניות ייקבע בנספח התנועה</p>





4.1	מגורים א'
	<p>5. עיצוב חזיתות על פי ההנחיות התקפות ברשות המקומית</p> <p>6. מתקנים משולבים בבנין דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה.</p> <p>7. גדרות בין מגרשים לא תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה בגבול מגרש תותר הפרדה מצמחיה במרווחים של לפחות 1.0 מ'</p> <p>8. תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים יותר מעבר תשתיות ציבוריות במירווח שבין קו המגרש לקו הבניין בלבד.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. מבנים ומתחמים לשימור שבתאי שטח אלו ישומרו על פי סעיף 6.9 ובהתאם לנספח השימור לתוכנית זו.</p> <p>2. במבנים לשימור בקונטור המבנה הקיים, ניתן יהיה לעשות שימוש גם לתעסוקה, בכפוף לשמירה על הוראות השימור כאמור בסעיפים 6.9-6.10.</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>השטח ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני תעשיה 2. מבני אחסון 3. משרדים ומעבדות וחדרים נקיים 4. אולם תצוגה וחנות מיפעל 5. הסעדה לעובדים. 6. מבני תשתית מיקלוט ומיגון 7. מאצרות אשפה 8. רחבות שבילים חניות וגינון
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>היבטים סביבתיים לשטח זה יהיו לפי נספח הנופי סביבתי של תוכנית זו.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אחסנת חומרים מזהמים תיעשה מתחת לקירוי בלבד. 2. לא יותרו מפעלים לטיפול בפסולת, עיבודה או אחסנתה. 3. לא יותרו מוסכים לרכב כבד. 4. לא יותרו מפעלי בטון. <p>לא יותרו שימושים ומפעלים העוסקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים</p>

4.2	תעשיה
	<p>המסוכנים (אמות מידה לקביעת תוקף היתרים) התשס"ג 2003.</p> <p>5. בקשות להיתרי בניה ילוו במסמך חוות דעת סביבתית אשר יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול מידע לגבי הפעילות המבוקשת, חומריגלם ותהליכי ייצור ויציע אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומיפגעים סביבתיים בנושאים הבאים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע ומים.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>לכל בקשה להיתר של בניין חדש תצורף תוכנית פיתוח של המגרש או עד המבנים הסמוכים (לא כולל) התוכנית תכלול את העמדת המבנה, גבהים, מיפלסים, שביל גישה, מיקום חניות וניקוזים.</p>
ג	ניקוז
	<p>ניקוז השטח יבוצע על פי נספח הניקוז של תוכנית זו.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	<p>מבני משק בהתאם להנחיות משרד החקלאות כולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים 2. בתי צמיחה משתלות וחממות 3. סככות לכלים חקלאיים 4. מתבנים. 5. מרכז מזון. 6. מוסכים מסגרות לטיפול בכלים חקלאיים וכלי הרכב של הקיבוץ ותושביו. 7. מבני שירות לפעילויות החקלאיות כגון: סככות ציוד ומיכון חקלאי מחסנים, משרדים ומיקלטים. 8. מבני תשתית ומאצרות ומתקני אשפה, רחבות, שבילים, חניות, וגינות, גדרות ומרכיבי בטחון ובטיחות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>לכל בקשה להיתר לבניין חדש בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש או עד המבנים הסמוכים (לא כולל) התוכנית תכלול את העמדת המבנה, גבהים, מיפלסים, שביל גישה, מיקום חניות וניקוזים.</p>
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 183 לא יותר גידול בעלי חיים 2. הוראות למניעת מטרדים ופגיעה סביבתית יהיו על פי נספח הנופי סביבתי של תוכנית זו
ג	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. בתחום קוי הבניין מדרך 411 תיאסר כל בניה.
ד	ניקוז
	<p>ניקוז השטח יבוצע בהתאם לנספח הניקוז של תוכנית זו.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך ותרבות</p> <p>2. מבנים לצרכי בריאות ורווחה וסיעוד.</p> <p>3. מבנים לצרכי דת.</p> <p>4. מבנים ומיתקנים לתרבות ופנאי.</p> <p>5. מיתקני משחק</p> <p>6. שטחי גינון ונטיעות רחובות פרגולות.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים ותשתיות חדרי טרפו ומקלטים.</p> <p>8. חניות שבילים דרכים תחנות הסעה ורחבות.</p> <p>9. דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>לכל בקשה להיתר של בניין חדש בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש או עד המבנים הסמוכים (לא כולל) התוכנית תכלול את העמדת המבנה, גבהים, מיפלסים, שביל גישה, מיקום חניות וניקוזים.</p>
ב	שימור
	<p>1. מבנים ומתחמים לשימור שבתאי שטח אלו ישומרו על פי סעיפים 6.10 - 6.9 ובהתאם לנספח השימור לתוכנית זו.</p> <p>2. במבנים לשימור בקונטור המבנה הקיים, ניתן יהיה לעשות שימוש גם לתעסוקה, בכפוף לשמירה על הוראות השימור כאמור בסעיפים 6.10-6.9.</p> <p>3. זכויות הבניה לתעסוקה במבנים לשימור שבטבלת הזכויות- תהיינה מתוך סך הזכויות לבניה של מבני הציבור. במידה ולא יעשה שימוש במבנים אלו לתעסוקה הזכויות ישמשו למבני ציבור.</p>
ג	קווי בנין
	<p>קווי בנין: כמפורט בטבלת הזכויות. מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 במקרה של בניין בצמידות או 6 מטר לפחות.</p>
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בקרקע חקלאית על פי הנחיות משרד החקלאות.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>א. גינות וחורשות.</p> <p>ב. מתקני משחק, פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ג. ריהוט רחוב ופסלים</p> <p>ד. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ז. שטחי השהיית מי נגר עילי לחילחול לי תהום.</p> <p>ח. חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים.</p>

4.6	שטח פרטי פתוח
	ט. מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתאי שטח 126 ו-127 לא תותר בניה.
ב	סביבה ונוף הגינון והנטיעות יעשו שימוש בצמחייה מקומית חסכונית במים ובעצים נשירים בחורף ורחבי נוף המשמשים להצללה בקיץ.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	<p>א. מגרשים ומתקני ספורט.</p> <p>ב. אולם ספורט וחדרי חוגים, מלתחות וחדרי אימון.</p> <p>ג. בריכות שחיה פתוחות ומקורות.</p> <p>ד. מסלולי כושר והליכה</p> <p>ה. שטחי כינוס פתוחים</p> <p>ו. משרדים</p> <p>ז. גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל ופינות ישיבה.</p> <p>ח. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה.</p> <p>י. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>יא. מרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>יב. דרכים, חניות, תחנות הסעה ושבילים.</p> <p>יג. מזנון</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לכל בקשה להיתר בניה של בניין חדש תצורף תוכנית פיתוח של המגרש או עד המבנים הסמוכים (לא כולל) התוכנית תכלול את העמדת המבנה, גבהים, מיפלסים, שביל גישה, מיקום חניות וניקוזים.
ב	קווי בנין כמפורט בטבלת הזכויות.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעת.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה ומשחק.</p> <p>ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

4.8	דרך מאושרת
	<p>ו. שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>ז. תחנות הסעה.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הפיתוח ייעשה עפ"י תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. כל התחברות לדרך 4123 תיעשה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעת.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה ומשחק.</p> <p>ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>ז. תחנות הסעה.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח ייעשה עפ"י תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב למגרשים הגובלים ומעבר לרכב טיפול בתשתיות.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה ומשחק.</p> <p>ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>ו. שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות.</p>
4.10.2	הוראות
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	<p>השטח ישמש לחניון ודרכי הגעה כולל</p> <p>א. שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה ושבילים.</p> <p>ב. גינות.</p> <p>ג. פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ד. מיתקני תשתית ותחנות השנאה קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ה. מצבורי גזם ומיחזור</p>
4.11.2	הוראות
א	ניקוז
	ייעשה שימוש בחומרי ריצוף מחלחלים והפניית ניקוז המשטח לשטחים מחלחלים.

4.12	בית קברות
4.12.1	שימושים
	שימושים והוראות על פי תמ"א 19
4.12.2	הוראות
4.13	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
	<p>השטח מיועד למבנים קהילתיים ותרבות ופנאי המשרתים את תושבי הישוב והסביבה כגון:</p> <p>א. סדנאות אומן ותחביב, גלריות, אולמות אירועים. מסעדות, פאבים, חנויות, בתי קפה</p> <p>ב. מועדוני נער ומבוגרים, ספריות חדרי מחשב ומבני ציבור לשירות אנשי הישוב</p> <p>ג. חדרי כושר, וחוגים.</p> <p>ד. מבנים לתרבות ופנאי</p> <p>ה. דרכי גישה ושרות, חניה וחניה תפעולית, שבילים, ככרות ושטחי כינוס פתוחים,</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים לצרכי מוסדות אלו.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לכל בקשה להיתר של בניין חדש בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש או עד המבנים הסמוכים (לא כולל) התוכנית תכלול את העמדת המבנה, גבהים, מיפלסים, שביל גישה, מיקום חניות וניקוזים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול בנוסף לאמור לעיל התייחסות פרטנית למבנים לשימור בתא שטח 190 : יקבע מרחק בניה מינימלי מהמבנים לשימור, יוצג אופי פיתוח המגרש בסביבת המבנים לשימור, ונושאים נוספים ככל שיידרשו בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא מאושר ובכפוף להמלצות ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. מבנים ומתחמים לשימור שבתאי שטח אלו ישומרו על פי סעיפים 6.9-6.10 ובהתאם לנספח השימור לתוכנית זו.</p> <p>2. במבנים לשימור בקונטור המבנה הקיים, ניתן יהיה לעשות שימוש גם לתעסוקה, בכפוף לשמירה על הוראות השימור כאמור בסעיף 6.9-6.10.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	3	3	3	(7) 3	(8) 3	3	3	193 (5)	40	(4)	(3)	30 (2)	160	330 (1)	איזור המגורים המאושר	4, 3, 1	מגורים א'		
(10)	(10)	(10)	(10)				(10)						640 (9)		מבנים לשימור באזור המגורים	3	תעסוקה	מגורים א'	
3	3	3	3	(8) 3	(8) 3	3	7	120	70	(4)	(3)	30 (2)	160	450	באיזור המגורים המתוכנן	5		מגורים א'	
3	3	3	3	(8) 3	(8) 3	3	3	78	40	(4)	(3)	30 (2)	160	660	באיזור המגורים המתוכנן	6		מגורים א'	
3	3	3	3	(8) 3	(8) 3	3		3	40	(4)	(3)	30 (2)	160	330 (11)			2		מגורים א'
3	3	3	3	(8) 3	(8) 3	3		44 (12)	35				55	180	יחידות קטנות	2		מגורים א'	
4	4	3	3	1	2	10			40			1385) (14	4530) (13	600		- 210 212		מבנים ומוסדות ציבור	
													1000) (15		210	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	8				40				110	450		213		מבנים ומוסדות ציבור	



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	3	3	1	2	10			60			2065 (16)	500 (17)	1000		190		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(10)	(10)	(10)	(10)						(10)			1000 (18)			מבנים לשימור באזור תעסוקה	190	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	3	3	1	2	10						33360 (19)	2340 (14)	1000		- 150 151		ספורט ונופש	
4	4	3	3		1	12			70			63400 (20)	10500 (14)	2000		- 181 184		מבני משק	
4	4	3	3	1	2	12			85			10890 (21)	2330 (22)	1000		- 100 101		תעשייה	



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:

- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסך כל השטחים המאושרים ישמרו.
- מבנה הקיים בהיתר החורג מקוי הבניין שנקבעו בתוכנית זו יישב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בניה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע.
- בבניה חדשה וב"פינוי ובינוי" יבנו המבנים לפי קו הבנין שבהוראות התוכנית.
- במבנים לשימור בתאי שטח 3,210,190 הוראות הבניה יהיו לפי תיק התיעוד המאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 330 מ"ר מגרש מיזערי לחידת דיור קבועה.
- (2) שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן..
- (3) מרתף בקונטור קומת הכניסה.
- (4) תותר העברת שטחים אל מתחת לקרקע.

(5) ובנוסף 6 יח"ד קטנות בשטח כולל של 55 מ"ר כל אחת ללא קומת מרתף.

(6) 7.5 מ בגג שטוח ו 8.5 מ בגג משופע.

(7) או 0 במבנה דו משפחתי

5 מ' קו בניין מזרחי במגרש 206 ב

(8) או 0 במבנה דו משפחתי.

(9) במבנים לשימור 2-באר הראשונה 70 מ"ר, 6-הרפת הראשונה 320 מ"ר, 7-האסם 150 מ"ר, 8-מקלחת משותפת 100 מ"ר..

(10) בקונטור המבנה הקיים.

(11) 330 מ"ר מגרש מיזערי לחידת דיור קבועה.

(12) יחידות קטנות בשטח כולל של 55 מ"ר ליחידה אחת.

ובנוסף ראה הערה 5.

(13) בכל תא שטח 40% מגודל תא השטח.

(14) בכל תא שטח 10% מגודל תא השטח עבור איזורים ממוגנים, מחסנים, חדרים טכנים וחדרי טרנספורמציה.

(15) יתאפשר במבנים לשימור 4-4א-בית ביננשטוק ובית הכנסת -500 מ"ר, 5-אולם מופעים -500 מ"ר ..

(16) 250 מ"ר למבני ציבור, 1000 מ"ר למסחר, 850 מ"ר. לתעסוקה.

(17) 50 מ"ר למבני ציבור, 300 מ"ר למסחר, 150 מ"ר לתעסוקה

עבור איזורים ממוגנים, מחסנים, חדרים טכנים וחדרי טרנספורמציה.

(18) במבנים לשימור 1-הבית הגדול -940 מ"ר, 3 -מגדל המים 60 מ"ר.

(19) בכל תא שטח 40% מגודל תא השטח.

משרדים בשטח של עד 60 מ"ר מסך הזכויות הכולל.

בתא שטח 150 -מזנון בשטח של עד 30 מ"ר מסך הזכויות הכולל..

(20) בכל תא שטח 60% מגודל תא השטח.

(21) בכל תא שטח 70% מגודל תא השטח.

(22) בכל תא שטח 15% מגודל תא השטח עבור איזורים ממוגנים, מחסנים, חדרים טכנים וחדרי טרנספורמציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. העיצוב האדריכלי יקבע בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת בתחומה מבנים לשימור תבטיח טיפול חזותי או הרחקה של מבנים ומתקנים חדשים מהמבנה לשימור בתיאום עם ממונה השימור.</p>	
6.2	דרכים וחניות
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית .</p> <p>ב. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר .</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>איכות הסביבה 1 רעש</p> <p>א. השימושים באזור התעשייה יידרשו לנקוט באמצעים למניעת רעש באופן שכלל מקורות הרעש מכל המפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות תקנות ה"חוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", כלפי הקולטים הנמצאים באזור המגורים .</p> <p>מפלס הרעש עד גבול המגרשים המיועדים למגורים לא יעלה על dB(A 50).</p> <p>מפלסי הרעש במגרשים ביעוד תעשייה לא יעלו על dB(A 70), ובתנאי שלא ייצרו מפגע רעש בשימושים רגישים .</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתרי בנייה לעסקים (תעשייה, מלאכה) יהיה הגשת דו"ח אקוסטי הכולל תחזיות רעש ואמצעי הפחתה במידת הצורך . בכל פעילות המהווה מפגע רעש, יותקן אמצעי הפחתה, בכפוף לדו"ח אקוסטי וכן יתוכננו מיסוכים אקוסטיים מוקדמים על פי הצורך .</p> <p>שפכים</p> <p>א. בתחומי המפעלים תיעשה הפרדה בין שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, תמלחות ותשטיפים ממשטחי התפעול. כל זרם יטופל בנפרד ויסולק ליעד פינוי מאושר. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובהתאם לדרישות התקנות וחוקי העזר של עיריית רחובות ו/או תאגיד המים .</p> <p>ב. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור, בהתאם להנחיות וחוקי העזר של עיריית רחובות ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ג. בכל תחומי התוכנית תישמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב .</p> <p>ד. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה .</p> <p>ה. קווי ומערכות הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות .</p> <p>ו. מי עיבוי מזגנים לא יופנו לביוב או בשפיכה חופשית, אלא ייעשה בהם שימוש להשקיה, או הפניה למערכת הניקוז האזורית .</p> <p>ז. אם ייעשה שימוש חוזר במים, או שימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו מערכות אלו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של כל מבנה, כחלק מהבקשה להיתר בניה .</p> <p>ח. שפכי אזורי התעשייה ומבני המשק יוזרמו למערך האיסוף המרכזי לאחר קדם טיפול, באם יידרש .</p>	

6.3	איכות הסביבה
<p>ט.מתקני הקדם הנדרשים לטיפול בשפכים תהליכיים ימוקמו בתחום שטחי המגרשים. למתקני טיפול אלה יוקמו מיכלי איגום לחירום בתיאום ובאישור המשרד להגנת סביבה.</p> <p>איכות אוויר</p> <p>א.לא יותרו בכל שטח התוכנית תעשיות ומפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיוותרו לשימוש הם גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולארית. לא יותר שימוש בנפט / מזוט.</p> <p>ב.תישמר הפרדה של לפחות 50 מ' בין מבני המגורים למבנים לרפת, ע"פ תקנות הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר משרד החקלאות ופיתוח הכפר. במידה ויתוכננו מבנים נוספים לגידול בע"ח, יישמרו המרחקים הנדרשים ע"פ מדיניות משרד החקלאות.</p> <p>ג.פליטות מתהליכי עיבוד תוצרת חקלאית יותרו ובלבד שיינקטו אמצעי הפחתה ומניעה לעמידה בתקני פליטה, ע"פ "חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008" ותקנותיו ורק לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד.במקרה של פליטות חלקיקים, ריח ומזהמים אורגניים ואנאורגניים ממפעלי תעשייה, תעשייה קלה ומבני משק (ובכללם המוסך והמסגריה), יינקטו אמצעי הפחתה ומניעה לעמידה בתקני פליטה, ובחינת עמידה בערכי היעד והסביבה ע"פ "חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008" ויידרש אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבור תעשיות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר, בתוכניות להיתרי בניה יוטמעו פתרונות למניעת פליטות מזהמים לאוויר ומפגעי ריח.</p> <p>ה.בתאי השטח המיועדים לתעשייה החלקות הגובלות עם מגורים ייועדו לעסקים נקיים שבהם לא צפויות פליטות לאוויר.</p> <p>ו.מתקן הטיפול בשפכי הרפת יתופעל ויתוחזק באופן שימנע היווצרות ריחות ממערומי בוצה, פסולת וכו'. תינתן עדיפות למיכלים סגורים.</p> <p>ז.אשפה מפעילות תעשייה או מבני משק תיאצר במיכלים אטימים ובחדרים סגורים למניעת ריחות.</p> <p>ח.תבוצע בחינה של עומס הפליטות המצרפי ממקורות פליטה, השפעתם על שימושים רגישים (מגורים, מבנים ומוסדות ציבור) ובחינת עמידה בערכי היעד והסביבה ע"פ "חוק</p>	

6.4	איכות הסביבה
<p>איכות הסביבה 2</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>א.אחסנת חומ"ס תותר בהתאם ל"חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993", "תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו-1996" וכל התוספות לחוק וכן כפוף להגשת סקר סיכונים בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש ופיקוד העורף. כמו כן יישמרו מרחקי הפרדה הנדרשים ע"פ מסמך "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב.בכל תחומי התוכנית, מלבד תא השטח הדרום-מערבי המיועד לתעשייה, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתם ב"תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו-1996".</p> <p>ג.בתא השטח הדרום-מערבי המיועד לתעשייה, החלקה אשר גובלת עם מגורים תיועד לעסקים נקיים שבהם לא צפויים אחסון ושימוש בחומ"ס מעל הכמות המצוינת ב"תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו-1996".</p> <p>ד.פריקה וטעינה של חומ"ס בכל כמות שהיא תבוצע על משטחים אטומים לחלחול (למניעת זיהום מי תהום). שיפוע המשטח יתוכנן כך שלא תתאפשר גלישת תשטיפים או מי נגר מחוץ</p>	

למשטח (למניעת זיהום תשטיפי גשם). תינתן עדיפות לשטחי פריקה וטעינה מקורים. ה.מיכלי סולר עבור גנראטורים לשעת חירום יוצבו במאצרה תקנית, עמידה בפני חלחול, שנפחה 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המאוחסן בה. המאצרה תעמוד בדרישות מפרטי המשרד להגנת הסביבה.

ו.מיכלי אצירה תת קרקעיים לדלקים, יבוצעו במיכול משני ע"פ הוראות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה וכן יותקנו פיאזומטרים. מיכלי ברזל יצוידו בהגנה קתודית.

ז.פסולת חומ"ס תרוכז ותפונה לאתר מורשה לטיפול בפסולת מסוכנת.

ח.שימוש בחומרי הדברה ייעשה בהתאם ל"תקנות הגנת הצומח (תקנות התווית)", "תקנות מונח הדפסה 82 תכנון זמין מונה הדפסה 82

החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"ה-2005". המרחק בין אזור ההדברה לגבולות מגרשי מגורים ומבני ציבור לא יפחת מ- 50 מ' וכאשר הרוח נושבת לכיוון המבנים, המרחק לא יפחת מ- 100 מ'. כמו כן, לא יתבצע ריסוס מכלי טייס במרחק הקטן מ- 120 מ' ממגורים ובמרחק הקטן מ- 12 מ' מדרך. לא יתבצע ריסוס מכלי טייס כאשר הרוח נושבת לכיוון הבתים.

ט.ריסוס להדברת זבוב הפירות וארבה, במרחק של פחות מ-120 מ' מבתים, מותנה בקבלת היתר מיוחד מהשירותים להגנת הצומח.

פסולת

א.הפסולת באזורי התעשייה ואזורי תעשייה קלה ומלאכה תמוין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהיה במתקנים סגורים ומקורים, עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תיעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות. ב.פסולת תעשייתית לא תפונה עם פסולת ביתית והיא תטופל ותסולק בהתאם לדרישות ואישור הרשויות. פסולת רעילה, כהגדרתה ב"חוק רישוי עסקים (טיפול וסילוק פסולת מסוכנת), התשנ"א 1991", תאוחסן בשטחים מיוחדים שייעודו לשם כך בתוך תחומי המפעל, כמתואר בסעיף 3.3.2. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולת יסולקו לאתר פסולת מסוכנת שברמת חובב, או לאתר מורשה אחר, ע"פ לוחות זמנים ונהלים שייקבעו בתאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה.

ג.בתחומי החניות, הדרכים, השטחים הציבוריים, האזור המשקי, אזור התעשייה ושטחי השירות יוקצו אזורים ייעודיים למתקני מחזור פסולת מרכזיים. האזורים השונים יתנו מענה למחזור חומרים כגון נייר, קרטון, ניילונים, מתכת, זכוכית, פסולת אלקטרונית וכד'. כמו כן יוקצה מקום לריכוז פסולת ממוינת תפונה לטיפול בפסולת, מפעלי מחזור וייצור קומפוסט.

ד.במגרשים המיועדים לתעסוקה ומסחר, מבני משק ומבני ציבור יתוכננו חדרי אשפה ייעודיים. ה.תישמר הפרדה בין פסולת שמקורה ממגורים, פסולת שמקורה ממבני ציבור ופסולת שמקורה מתעסוקה ותעשייה.

ו.תכנון מתקני חדרי האשפה ייעשה בדגש על הפרדה בין פסולת יבשה, פסולת רטובה ופסולת אריזות.

חדרי האשפה יהיו בעלי גישה נוחה, ימוקמו בתחום חצר המגרש ובקרבה מקסימאלית לגישה רכבי פינוי ויאפשרו גישה נוחה ובטוחה למשתמשים.

החדרים יהיו סגורים, בעלי חיפוי רחיץ עד גובה 3 מ' ויותקנו בהם נקודות מים וחשמל וכן תאורה מספקת. דלתות החדרים יתוכננו במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים.

חדרים לאצירת פסולת אורגנית יתוכננו עם מיזוג ל- 18 מ"צ או לחילופין אוורור מספק (30

	איכות הסביבה	6.4
	<p>החלפות אוויר בשעה).</p> <p>חדרי פסולת של תעשייה, תעסוקה ומסחר ינוקזו לעבר מפריד שומנים.</p> <p>ז. פסולת אורגנית שמקורה מייצור מזון תיאצר במיכלים אטומים. מיכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים, חתולים, כלבים ומכרסמים ונוחים לתחזוקה שוטפת.</p> <p>מיכלי האצירה יוצבו בחדר האשפה במרחקים של 50 ס"מ זה מזה</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.5</p> <p>איכות הסביבה 3</p> <p>פסולת -המשך</p> <p>ח. יוקצה שטח ייעודי לאצירת גזם שמקורו משטחים ירוקים בתחומי הקיבוץ ומפעילות חקלאית.</p> <p>ט. פסולת זיהומית / טיפולית מהמרפאה (כגון מחטים, מזרקים, פסולת שבאה במגע עם חולים וכד') תרוכז במיכל ייעודי לפסולת זיהומית ותפונה לאתר מאושר. פסולת רפואית מסוכנת (כמו תרופות וכד') תרוכז במתקן איסוף ותפונה לאתר טיפול בפסולת רעילה.</p> <p>ניקוז</p> <p>א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול ושטחים במפעלים העלולים להיות מזוהמים. הנגר העילי מגגות ינוקז באמצעות מרזבים וצנרת ניקוז תת קרקעית ויסולק אל מערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>ב. במבנים המיועדים לגידול בעלי חיים תישמר רצועת הפרדה מתעלות ניקוז סביב מבנים. משחי התפעול יהיו מקורים במידת האפשר וינוקזו לביוב לאחר קדם טיפול.</p> <p>5.7. מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז בנויה. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>מי הנגר העילי בתחומי התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התוכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד והשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>א. יש לשלוח תכנית הנדסית מפורטת לתאום עם רשות הניקוז לפני ביצוע.</p> <p>ב. התכנית המפורטת צריכה להראות חישובים נפחיים של השחיית נגר עפ"י מפתח של 20 מ"ק לכל דונם משטח התכנית.</p>



6.6	איכות הסביבה
	<p>איכות הסביבה 4 קרינה</p> <p>א.השנאים יוצבו בביתנים נפרדים, המרוחקים לפחות 5 מ' ממבנים המיועדים לאכלוס. ב.ישמרו הרחקות ע"פ חוק מקווי מתח גבוה. ג.לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, במבנה קיים / מתוכנן שבו מקור פולט קרינה, כמו שנאים וחדרי חשמל, תוגש חו"ד יועץ קרינה שתקבע את מפלסי הקרינה הצפויים ואת האמצעים למיגון במידה ויידרש.</p>
6.7	הוראות פיתוח
	<p>קירות תומכים, מעקות גדרות מיסלעות ככל שיידרשו, יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר לכל מבנה חדש</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1.התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל הנחיות לגבי עצים בוגרים בחלק מתחום התכנית. 2.עצים לשימור עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 3.עצים להעתקה לעת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות לתאם מול פקיד היערות או הגורם המוסמך לעניין זה. 4.עצים לכריתה בעת הבקשה להיתר בניה יש לתאם כריתה עם פקיד היערות או הגורם המוסמך לעניין זה. 5.הוראות גמישות במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כנץ לשימור לסיווג אחר, לעת הבקשה להיתר בניה ולא יותר מ 10% מכלל העצים הבוגרים בתכנית, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תיאום עם פקיד היערות או הגורם המוסמך בעירייה לעניין זה. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 6. לעצים בוגרים שאינם נכללים בנספח העצים הבוגרים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, יוכן סקר עצים כתנאי להוצאת היתרי בניה לאישור פקיד היערות. תשומת לב תינתן לשדרת הפיקוסים בדרום תא שטח 1. השדרה הנמצאת בצמוד לתאי שטח 210 ו-211, זוהתה בנספח השימור כשדרה המהווה את הדופן המערבית של מתחם התרבות מתחם א.</p>
6.9	שימור
	<p>1. על מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א.למבנה או אתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא, שיאושר ע"י ממונה השימור לעת הגשת בקשה להיתר בנייה. ב.לא תותר הריסת מבנה או אתר לשימור. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה לאחר שתשקול את המלצת ממונה השימור והמלצת תיק התיעוד. ג.לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה או אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד', ד.כל עבודה שתאושר במבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המלא המאושר ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. המלצת ממונה השימור תכלול, בין השאר את אופן מימוש זכויות הבניה, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ואת התנאים שייקבעו לכך בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, חדרי מדרגות, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר אשר ימצא לנכון הן ביחס למבנה או אתר לשימור והן ביחס לתוספות הבניה.</p>

6.9

שימור

ה. יותר שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק התיעוד ו. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור לרבות מתקנים ומבנים לביטחון, בטיחות ונגישות כגון: מיגון ומרחבים מוגנים, מתקנים לכיבוי אש, מילוט, הנגשה לנכים וכדו'. ההתקנה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.

ז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

ח. לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. לשרידי מבנים, מתקנים או פרטי פיתוח היסטוריים אשר ממונה השימור המליץ כי ניתן להרסם, יוכן תיק תיעוד לפני ההריסה.

ט. תחזוקת מבנה לשימור תתבצע על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

2 בנוסף על האמור בסעיף 1 על מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות יחולו ההוראות הבאות:

א. לא תותר תוספת בנייה על גבי המבנה לשימור, למעט שחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם למסקנות תיק תיעוד.

ב. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור ועל פי צרכי הבטחון.

ג. יותרו תוספות בנייה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לגבולות המבנה.

3 בנוסף על האמור בסעיף 1 על מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות יחולו ההוראות הבאות:

א. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים במבנה בכפוף להמלצת ממונה השימור ובתנאים הבאים:

1. הוועדה שוכנעה שאין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע במטרות השימור.

2. תוספת הבניה תתחשב באופי המבנה, במיקומו באפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.

רשימת מבנים לשימור וסיווגם:

1. הבית הגדול - שימור עם הגבלות מחמירות - תא שטח 190

2. הבאר הראשונה - שימור עם הגבלות מחמירות - תא שטח 3

3. בריכת המים הראשונה - שימור עם הגבלות מחמירות - תא שטח 190

4. בית ביננשטוק - שימור עם הגבלות מחמירות - תא שטח 210

4א'. בית הכנסת - שימור עם הגבלות מחמירות - תא שטח 210

5. לאולם המופעים - שימור עם הגבלות מחמירות - תא שטח 2103

6. הרפת הראשונה - שימור ללא הגבלות מחמירות - תא שטח 3

7. האסם - שימור ללא הגבלות מחמירות - תא שטח 3

8. המקלחת המשותפת - שימור ללא הגבלות מחמירות - תא שטח 3

6.10

שימור

מיתחמים לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6.10	שימור
	<p>מתחם א-בית התרבות, האמפי, אולם המופעים, בית הכנסת ושדרת הפיקוסים מתחם ב-חלל נוף מרכזי מתחם ג -רחוב ראשי</p> <p>הוראות ביחס למתחמים לשימור:</p> <p>א. גבולות מדויקים למתחם לשימור ייקבעו בתיק התיעוד ע"פ המתואר בתשריט. ב. יישמרו האופי והמאפיינים של החלל הנופי הפתוח במתחמים לשימור לרבות מרכיבים כגון צמחיה ועצים, גדרות, קירות, "ריהוט רחוב", ריצוף, שבילים, דרכים, צירי מבט ומפתחי נוף. ג. תנאי להיתר לעבודות, ובכלל זה עבודות חפירה, פיתוח, בנייה והריסה, יהיה קבלת חוות דעת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית. ד. תכנית בניוי ופיתוח למתחם לשימור תכלול את כל שטח המתחם.</p> <p>מתחם א - בית התרבות, האמפי, אולם המופעים, בית הכנסת ושדרת הפיקוסים:</p> <p>1 כל עבודה במתחם לשימור א' תעשה בהתאם להנחיות תיק תיעוד מתחמי מלא מאושר, ובכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור. 2 ישמרו החללים שבין המבנים, הטופוגרפיה, העצים והצמחיה שבתחומו, המבטים הפנימיים במתחם, מרכיבי הפיתוח וחומרי הבניה ריצוף, קירות, קירות תמך, פרגולות, מושבי האמפי, אדניות לרבות גינות, ספסלים בנויים, מדרגות, פיסול ופרטי בטונים, אבן וכיו"ב.</p> <p>מתחם ב - חלל נוף מרכזי:</p> <p>1. ישמר החלל הנופי הפתוח, הטופוגרפיה, העצים והצמחיה שבתחומו. 2. לא תותר הקמת מבנים. 3. יותרו עבודות פיתוח לרבות ריצוף, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גינות, העברת תשתיות תת קרקעיות וכיו"ב. עבודות תחזוקה ותיקוני תשתית אינן חייבות באישור ממונה השימור.</p> <p>מתחם ג - רחוב ראשי:</p> <p>1. ישמר החלל הבנוי/הנופי הפתוח, לרבות העצים והצמחיה שבתחומו. 2. לא תותר הקמת מבנים. 3. ישמרו המבטים הפתוחים בשני קצות ציר המתחם, המסומנים בתשריט בסימבול נקי תצפית. 4. יותרו עבודות פיתוח לרבות שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, גינות, העברת תשתיות תת קרקעיות, סלילה, חניית כלי רכב וכיו"ב. עבודות תחזוקה ותיקוני תשתית אינן חייבות באישור ממונה השימור.</p>
6.11	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. חשמל תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל ו/או מחלק החשמל הרשמי 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>ב. שפכים תנאי לקבלת היתר בניה בכל תחומי התוכנית יהיה אישור לקליטת שפכים על ידי המט"ש</p>

האזורי.

ג. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז

ד. פסולת

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש מונה הדפסה 82 תכנון זמין

ה. פסולת בניין

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר.

ו. מיון פסולת

כתנאי להיתר בניה יוגש תיאור דרכי מיון הפסולת לפסולת אורגנית, נייר, קרטונים, בקבוקי ומוצרי פלסטיק, ניילונים, זכוכית, מתכת וכו' בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית האזורית ודרישות המועצה האזורית. יפורט אופן הטיפול והפינוי של כל אחד מהסוגים, יצינו אומדנים לכמויות הפסולת ויפורטו כל המתקנים המיועדים לכך (מיכלים מוטמנים, דחסנים וכד') בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. איכות סביבה

קרקע

תנאי להיתר בניה, באזור בריכות החלחול והחימצון, יהיה ביצוע דיגום קרקע, סילוק בוצה ו/או טיפול בקרקע, על פי תוצאות הדיגום וכן ביצוע דיגום חוזר על מנת לוודא כי לא נותרה קרקע מזהמת בשטח. כל הפעולות הנ"ל יבוצעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. לא ינתן היתר חפירה/עבודות עפר ללא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין צורך בפעולות נוספות לשיקום קרקע (NFA).

אקוסטיקה

תנאי להיתר בניה בשטחים הנופלים בשטח מר"מ 1 ע"פ מפות התח"ר המעודכנות ליום הוצאת היתר הבניה יהיה בניה אקוסטית.

ח. משרד הבריאות

תנאי למתן היתר בניה עבור מבנים באזורי התעשייה, מבני המשק, מבני הציבור, ואזור התעסוקה והמסחר יהיה אישור משרד הבריאות.

ט. תעשייה ומבני משק

1. תנאי לקבלת היתרי בנייה לעסקים (תעשייה, מלאכה) יהיה הגשת דו"ח אקוסטי הכולל תחזיות רעש ואמצעי הפחתה במידת הצורך. בכל פעילות המהווה מפגע רעש, יותקן אמצעי הפחתה, בכפוף לדו"ח אקוסטי וכן יתוכננו מיסוכים אקוסטיים מוקדמים על פי הצורך.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. בקשות להיתר בניה ילוו במסמך חוות דעת סביבתית שיוגש לאישור איגוד ערים לאיכות



תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>הסביבה. המסמך יכלול מידע על הפעילות המבוקשת, חומרי גלם ותהליכי ייצור ויציע אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים הבאים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע ומים.</p> <p>1. מבני משק-פעילות חקלאית</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה חדש ביעוד מבנה משק יהיה סימון כל המבנים שבסביבת המבנה עד מרחק 50 מ' וסימון השימוש בהם.</p> <p>יא. נופש וספורט</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח תחנת התדלוק המסומנת להריסה-עריכת סקר קרקע היסטורי לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>יב. מבנה לשימור</p> <p>א. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה למבנה לשימור:</p> <p>1. אישור ממונה השימור לתיק תיעוד למבנה לשימור.</p> <p>2. תיאום הבקשה עם ממונה השימור בהתאם להוראות סעיף 6.9-6.10.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת השלמה להיתר שניתן במבנה לשימור הינו שיקום ושימור האתר בהתאם להוראות ההיתר, בכפוף לאישור ממונה השימור.</p> <p>יג. עמידה בתנאי סעיף 6.8 לנושא השמירה עצים הבוגרים.</p> <p>יד. תנאי להיתר בנייה אישור תצ"ר בועדה המקומית</p> <p>טו. תנאי להיתר בנייה במגרשים הסמוכים לחורשה יהיה קבלת התייחסות כיבוי אש.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.12
<p>הוראות מעבר:</p> <p>כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זאת יראוהו כשימוש חורג שהותר לתקופה שאינה קצובה, אולם בכל מגרש ומגרש עם מימושו על פי תכנית זאת ייקבעו בהיתר התנאים להפסקת השימוש החורג בו.</p> <p>כל בניין בהיתר ערב אישורה של תכנית זאת, אשר חורג מהוראות הבניה הקבועות בה, יראוהו כבנין חורג שהותר לתקופה שאינה קצובה. ניתן לתחזק מבנים אלה כל עוד לא נקבעו כאמור התנאים להפסקת השימוש בהם.</p>	
הוראות מתאריות	6.13
<p>הוראות עבור בית העלמין הקיים בשטח התכנית יהיו על פי תמ"א 19 על תיקוניה.</p>	
עתיקות	6.14
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על</p>	

6.14	עתיקות
	.10%
6.15	ניהול מי נגר
	<p>השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי .</p> <p>1. מי הנגר יופנו לשטחים הפתוחים לשם השהייה וחיזור לתת הקרקע .</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות הגשם גדולות</p>
6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	דרך 4123 תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התוכנית תבוצע תוך 20 שנה

