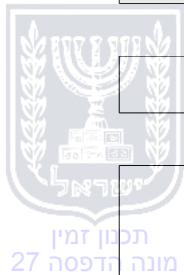


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0885806

בית אלפא - שכונת הלולים ג/27004



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005085094/310>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ בית אלפא מבקש להקים שכונת מגורים חדשה, כמענה לצורך עתידי, בהתאם לתחזית הצמיחה הדמוגרפית.

ליישוב מגבלות פיתוח לכל ארבעת הכיוונים. עתודת שטח ההתרחבות למגורים בתחום שטח "המוסד" הנמצא מצפון, אינה אפשרית מאחר שאינה צמודת דופן ומחייבת ביטול הדרך האזורית המפרידה. לפיכך, שטח האיתור האחרון לפיתוח שכונת מגורים, מחייב העתקתה צפונה של חוות הלולים הקיימת, הצמודה לשטח "המחנה", אל אזור מרוחק בתחום השטחים החקלאיים במשבצת הקבע. שטח האיתור לעיל מוגבל במרחקי הצבה מינימאליים מרפת נחלבות פעילה. כמו כן, בשולי השטח מצויים מבני תעסוקה וקהילה קיימים וכן מבנה משרדי הגד"ש. שאר המבנים בשטח ובכלל זאת, מבני המלאכה, המוסך ומבני חוות הלולים עתידיים כולם להיהרס. תכנון חוות הלולים המוצעת יעשה בצמוד דופן ממזרח לשטח המשקי הקיים ויאפשר סילוק מטרד החווה הנוכחית, ייעולה, שיפור תפעולה והתאמתה לצרכים עתידיים.

תכנון שכונת המגורים המוצעת יעשה בהתאמה לעקרונות מדיניות מחוז צפון לתכנון שכונת מגורים קיבוצית, בהתאם לתפרוסת מתחמית ובדגש על חיבור השכונה לצירי תנועה ונוף יישוביים משמעותיים. בהתאם לסקר מצאי יחידות הדיור הקיימות, עולה כי קיים בקיבוץ תמהיל מגורים מגוון ומספק, הן מבחינת סוגי יחידות הדיור והן בהיבט גודלן. יחד עם זאת, ע"פ תחזית הצמיחה הדמוגרפית, קיים חוסר הולך וגדל בפתרונות דיור עבור משפחות. אי לכך, מוצע בתכנית תוספת 102 יחידות מגורים מהן 44 בדיור משותף (שתי יח"ד במגרש) בצפיפות גבוהה כנדרש. התכנית מתווה מערכת כבישים היקפית לשכונה המאפשרת מקבצי חניות פריפריאליות לאורכה. פיתוח השכונה יעשה במדורג, בהתייחס לקידום העתקתם והריסתם בפועל של המבנים המשקיים ופינוי פעילויות המלאכה.

סה"כ מוצעות במסגרת התכנית 405 יח"ד, מהן 303 מאושרות (בנוסף, מאושרות בשוב 40 יח"ד מיוחדות ו-72 יח"ד קטנות, אשר אינן נספרות).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	27004 - שכונת הלולים ג/אלפא - בית אלפא
-----------	-----------	--

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	204-0885806
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	899.344 דונם
------------	--------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
קואורדינאטה X	241000
קואורדינאטה Y	713700

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים מוצעת - בצפון-מזרח הישוב בית אלפא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: בית אלפא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית אלפא			

שכונה בית אלפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23150	מוסדר	חלק	33, 41-42	34, 37, 39, 43
23151	מוסדר	חלק	14-16, 65, 75, 89-92, 94-95, 106, 123, 128, 131-132, 139, 143	10-11, 96, 108, 125, 129, 134-135, 138, 140, 142
23155	מוסדר	חלק		33, 47, 69
23156	מוסדר	חלק		36, 60

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	בתכנית זו אושרה הקלה בקו בניין מציר דרך 669, מ-80 מ' ל-40 מ'. יתר עיקרי התכנית אינם פוגעים בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/11152</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11152 בתחום הקו הכחול של תכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5177	2192		05/05/2003
<u>ג/14984</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14984 בתחום הקו הכחול של תכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5657	2562		30/04/2007
<u>ג/21265</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/21265 בתחום הקו הכחול של תכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	7275	7443		30/05/2016
<u>204-0725937</u>	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 204-0725937. הוראות תכנית 204-0725937 תחולנה על תכנית זו.	10982	2126		18/12/2022
<u>ג/גל/מק/73</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/גל/מק/73 בתחום הקו הכחול של תכנית זו, כל יתר	5428			22/08/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ההוראות ממשיכות לחול.				
<u>17251 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 17251 ג/ בתחום הקו הכחול של תכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	6605	5190		06/06/2013
<u>4986 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4986. הוראות תכנית ג/ 4986 תחולנה על תכנית זו.	3449	1616		11/05/1987
<u>9829 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 9829 ג/ בתחום הקו הכחול של תכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	4781	4664		05/07/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שוהם בן-ארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שוהם בן-ארי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שוהם בן-ארי		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 34 22/11/2023	שוהם בן-ארי	05/10/2023	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		09: 57 07/11/2023	שוהם בן-ארי	05/10/2023	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	אזור שכונת המגורים	15: 25 23/01/2024	שוהם בן-ארי	23/01/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	העמדה - אזור משקי	15: 38 14/09/2023	שוהם בן-ארי	10/09/2022	2	1: 1000	רקע	בינוי
לא		15: 45 12/02/2024	מיכאל שמיס	12/02/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	תחבורה ציבורית	13: 10 28/01/2024	מיכאל שמיס	28/01/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא		11: 38 10/09/2023	דוד אלחנתי	04/09/2023	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 39 10/09/2023	דוד אלחנתי	04/09/2023	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	אזור שכונת מגורים ואזור משקי	10: 10 24/01/2024	דוד אלחנתי	24/01/2024	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא		12: 40 09/07/2023	דוד אלחנתי	01/02/2022	47		רקע	סביבה ונוף
לא		11: 23 24/01/2024	ענבל אברהם	24/01/2024	1	1: 1500	רקע	מים
לא		10: 16 25/03/2024	ענבל אברהם	24/01/2024	1	1: 1500	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית למים וביוב	14: 34 24/01/2024	ענבל אברהם	24/01/2024	35		רקע	ביוב
לא		11: 24 24/01/2024	ענבל אברהם	24/01/2024	1	1: 1500	רקע	ניקוז
לא		16: 12 22/11/2023	ענבל אברהם	22/11/2023	44		רקע	ניקוז
לא	פרוגרמה למבני ציבור ומוסדות	13: 57 21/07/2022	שוהם בן-ארי	01/01/2021	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה למבנים משקיים	11: 49 09/07/2023	שוהם בן-ארי	29/06/2023	4		רקע	מבנים חקלאיים
לא	מסמך מפרט מבנים לשימור	11: 46 13/06/2023	שוהם בן-ארי	13/06/2023	3		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא		10: 16 13/02/2023	אורי דור	01/08/2023	27		רקע	סקר סייסמי
לא	סקר הסטורי	14: 54 29/01/2024	אלדד שרוני	29/01/2024	121		רקע	סקר איכות קרקעות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית לתו"ב הגלבוע (1)		וועדה מקומית לתו"ב הגלבוע				04-6533253		orly_st@ha gilboa.org.il
	פרטי	קיבוץ בית אלפא (2)		קיבוץ בית אלפא	בית אלפא			04-6533545		bet_alfa@b etalfa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הגלבוע 1894400.

(2) כתובת: בית אלפא ד.ג. גלבוע 1080200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון-מחוז צפון משרד הבינוי והשיכון-מחוז צפון		משרד הבינוי והשיכון-מחוז צפון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		ShlomoF@moch. go v.il
פרטי	קיבוץ בית אלפא		קיבוץ בית אלפא	בית אלפא	(1)		04-6533545		bet_alfa@betalfa. or g.il

(1) כתובת: בית אלפא ד.ג. גלבוע 1080200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שוהם בן-ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן			(1)	04-6751960		shoham@abt. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	סטרולוביץ מודדים מוסמכים בע"מ	צפת	ברקת	30	04-6820154	04-6324915	yst.survey@g mail.com
מהנדס, מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נוף הגליל	לולב	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
אדריכלות נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד	רמות מנשה	(3)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
אדריכלות נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד	רמות מנשה	(3)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אורי דור- גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	בית קשת (4)		04-9982205		ory@orydor. com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (5)	9	09-8854291	09-8854576	carmi@eshar ony.co.il

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: מסד.

(3) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, ד.ג. מגידו, 19245.

(4) כתובת: בית קשת, ת.ד. 1524700.

(5) כתובת: פארק פולג נתניה, בניין A1, ת.ד. 8776.

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
ציר נחל	נהר, נחל, ערוץ, תעלה, שקע וכל אפיק אחר, בין טבעיים ובין מותקנים או מסודרים שבהם זורמים או עומדים מים, תמיד או לפרקים.
תחום השפעה	רצועת מגן: רצועת קרקע משני עברי ציר תעלת הניקוז שהפעילויות בהן עשויות להשפיע על תפקוד העורק או להיות מושפעות ממנו

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 מחדש של שטחים במזרח הישוב, העתקת חוות לולים ותכנון שכונת מגורים חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון שכונת מגורים, בצמוד דופן לאזור מגורים קיים לרבות, מערכת הדרכים, השבילים והחניות, תשתיות ושטחים פתוחים.
2. תוספת 102 יח"ד לישוב כפרי הכולל 303 יח"ד מאושרות.
3. הרחבת האזור המשקי לשימוש הרפת בצמוד דופן לאזור המשקי הקיים.
4. קביעת קרקע ביעוד "מבני משק" לצורך העתקת חוות לולים קיימת.
5. העתקת חוות לולים לשטח חלופי והרחבת אזור מבני המשק לצורכי פעילות רפת.
6. קביעת הוראות בדבר שימור.
7. התווית מערכות תשתיות קוויות ודרכים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	110 - 100
תעסוקה	903 - 901
מבני משק	303 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	401
קרקע חקלאית	67, 66
שטח ציבורי פתוח	672, 671
שטח פרטי פתוח	895, 894, 695 - 681
ספורט ונופש	582, 581
דרך מאושרת	825 - 821
דרך מוצעת	842 - 831
שביל	880 - 871
חניון	866 - 858, 856 - 851
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	822
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	832, 831
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק אתר קידוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	825 - 822
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	842 - 837, 834 - 831
גבול מגבלות בניה	חניון	865 - 863, 861 - 858
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
גבול מגבלות בניה	מבני משק	302
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	105, 103 - 100
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	582
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	67
גבול מגבלות בניה	שביל	880, 875, 873 - 871
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	695 - 691, 681
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	671
גבול מתחם	דרך מאושרת	825, 824
גבול מתחם	דרך מוצעת	841, 840, 834, 833
גבול מתחם	חניון	865, 864, 861, 859, 858, 853
גבול מתחם	מגורים א'	110 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	ספורט ונופש	581
גבול מתחם	שביל	879 - 877, 873 - 871
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	694, 692, 688, 686
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	825 - 822
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	842, 840, 833
דרך / מסילה לביטול	חניון	864 - 861, 859, 852, 851
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	302
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	105, 103, 102
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	582, 581
דרך / מסילה לביטול	שביל	880, 876 - 871
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	695, 693 - 691, 685, 681
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	903, 901
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	823
הנחיות מיוחדות	מבני משק	302, 301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	672, 671
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	834
מבנה להריסה 2	חניון	866, 864, 862, 856, 853 - 851
מבנה להריסה 2	מבני משק	301
מבנה להריסה 2	מגורים א'	110 - 104, 102, 101
מבנה להריסה 2	שביל	879 - 877, 875, 873 - 871
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	689 - 683
מבנה להריסה 2	תעסוקה	902, 901
ציר	דרך מאושרת	822
ציר	דרך מוצעת	833
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
ציר נחל	דרך מאושרת	823
ציר נחל	דרך מוצעת	839 - 837
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
ציר נחל	מבני משק	302
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	671
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	823
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	834
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	301
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	582
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	672
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	903
קו שבר גאולוגי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	825 - 821
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	842 - 840, 838, 834 - 831
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	865 - 858, 852, 851
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999

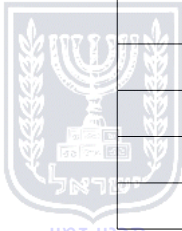
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	109 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	582, 581
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	880, 878 - 871
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	695 - 690, 687 - 684, 682, 681
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	672
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	903, 902
שימור נופי	דרך מאושרת	825
שימור נופי	חניון	863
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
שימור נופי	מגורים א'	100
שימור נופי	ספורט ונופש	582
שימור נופי	שביל	880, 875
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	695, 693, 691
תחום השפעה	דרך מאושרת	825, 823
תחום השפעה	דרך מוצעת	839 - 834
תחום השפעה	חניון	860
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
תחום השפעה	מבני משק	302, 301
תחום השפעה	ספורט ונופש	582, 581
תחום השפעה	קרקע חקלאית	67
תחום השפעה	שביל	880
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	695, 693
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	671
תחום השפעה	תעסוקה	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.50	13,506	אירוח כפרי
9.75	87,713	בית ספר
11.94	107,422	דרך מאושרת
0.47	4,220	דרך משולבת
1.41	12,701	חניון
15.11	135,897	מבני משק
5.13	46,104	מבנים ומוסדות ציבור
16.63	149,542	מגורים א'
1.90	17,047	מגורים מיוחד
0.24	2,159	מתקנים הנדסיים
0.75	6,697	ספורט
3.72	33,465	ספורט ונופש
11.01	98,976	קרקע חקלאית
0.25	2,241	שביל

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.20	46,749	שטח ללא תכנית מפורטת
6.94	62,379	שטח פרטי פתוח
2.03	18,266	שטח ציבורי פתוח
1.21	10,859	תעסוקה
4.83	43,401	תעשייה
100	899,344	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.38	12,415.82	דרך מאושרת
1.04	9,377.1	דרך מוצעת
0.92	8,311.8	חניון
71.65	644,413.82	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
13.17	118,459.7	מבני משק
0.18	1,586.03	מבנים ומוסדות ציבור
3.36	30,237.91	מגורים א'
2.42	21,766.49	ספורט ונופש
2.30	20,685.5	קרקע חקלאית
0.53	4,796.73	שביל
1.14	10,282.64	שטח פרטי פתוח
0.72	6,503.57	שטח ציבורי פתוח
1.17	10,508.46	תעסוקה
100	899,345.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מגורים. - תעסוקה כשימוש נלווה עבור משרד בעלי מקצועות חופשיים ובכלל זאת: משרד, סדנה, קליניקה ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. - מתקני טרנספורמציה, תקשורת, מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם. - מתקני גן ושעשועים. - העברת תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>התוויית וביצוע תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המתחמים/מגרשים.</p> <p>מתקני תשתית ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/או שטחים ציבוריים.</p> <p>כל התשתיות החדשות תהיינה תת-קרקעיות.</p>
ב	גמישות לתכנית
	<p>1. עד למימוש בפועל של מתחמי המגורים או מקטעים מתוכם, יתאפשרו בתחומם כלל השימושים וההוראות המותרים מכוח תכנית מאושרת מס' ג/21265 לרבות, אי הריסתם בפועל של המבנים המשקיים הקיימים כמסומן בתכנית זו.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - תעסוקה ומשרדים. - שירותים יצרניים כגון: מוסך, מסגריה, תחזוקה, אחסנה, סדנאות, משרדים, שירותים קהילתיים, תעשייה קלה ומלאכה. - התוויית דרכים, שבילים, רחבות וחניות. - מתקני טרנספורמציה, תקשורת, מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם. - העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	אקוסטיקה
	<p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות למניעת מפגעים, מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנון ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מבנים ופעילויות משקיות- גידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, בתי אריזה, משרדים. - אחסנה- סככות כלים חקלאיים, מזון לבעלי חיים. - בתי מלאכה- מסגריה, מוסך, נגריה.

	4.3	<p>מבני משק</p> <p>- מבנים ומתקנים טכניים - לרבות מבני טרנספורמציה, חשמל ותקשורת, מערכות סולאריות על גגות מבנים. - התווית דרכים, שבילים, רחבות תפעוליות, פריקה והעמסה וחניות. - העברת תשתיות. שימושים אלו יותרו לשימוש חקלאי בלבד. כל שימוש שאינו שימוש חקלאי יהווה סטייה ניכרת.</p>
	4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתאי שטח מס' 302,301 ביעוד מבני משק יחולו הנחיות מיוחדות, בהתאם לתיחום המסומן בתשריט התכנית, לפיהן, יותרו כלל הפעילויות והשימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 למעט גידול בע"ח.</p>
	ב	<p>קווי בנין</p> <p>תיאסר כל בנייה וחניה בתחום קו הבניין מדרך אזורית 669.</p>
	ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>באזור מבני המשק, יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים בלבד.</p>
	4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	4.4.1	<p>שימושים</p> <p>- מנהל, משרדים, מוסדות חינוך, מסחר ואחסנה. - מבני בריאות ומרפאות, קליניקות, רווחה, תרבות, מזון והסעדה. - מתקנים טכניים, מקלטים ואמצעי מיגון. - מתקני משחק והצללה. - העברת תשתיות.</p>
	4.4.2	<p>הוראות</p>
	4.5	<p>קרקע חקלאית</p>
	4.5.1	<p>שימושים</p> <p>- גידולים חקלאיים בלבד. - דרכים חקלאיות. - מרכיבי בטחון (דרך, גידור, תאורה).</p>
	4.5.2	<p>הוראות</p>
	4.6	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	4.6.1	<p>שימושים</p> <p>- עבודות פיתוח. - התווית שבילים ותאורה. - מרכיבי בטחון (דרך, גידור, תאורה). - העברת תשתיות. לא יאושרו שימושים בתחום הרצועה בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך הארצית (תא שטח 671) אלא עפ"י השימושים המותרים בתחום רצועת הדרך.</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. עבודות פיתוח המתאפשרות מכוח תכנית זו, יחויבו בשיקום נופי.
ב	קווי בנין
	תיאסר כל בנייה וחנייה בתחום קו הבניין מדרך אזורית 669.
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	- מתקנים קלים- מצללות, מבני טרנספורמציה, מקלטים, מרכז מחזור אשפה ואיסוף גזם. - מתקני משחק, פנאי ונוי. - התווית שבילים, תאורה, חניות ומדרכות. - מרכיבי בטחון (דרך, גידור, תאורה). - העברת תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. עבודות פיתוח המתאפשרות מכוח תכנית זו, יחויבו בשיקום נופי.
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	- מבני ומתקני ספורט ונופש- לרבות אולמות ספורט, בריכת שחייה ומזנון. - מתקני משחק והצללה. - העברת תשתיות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	- אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הדרוש לסלילתה ואחזקתה. - תחנות היסעים לכלי רכב ציבוריים. - העברת תשתיות.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	- אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הדרוש לסלילתה ואחזקתה. - תחנות היסעים לכלי רכב ציבוריים. - העברת תשתיות.
4.10.2	הוראות
4.11	שביל
4.11.1	שימושים

4.11	שביל
	<ul style="list-style-type: none"> - שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים ורכב קל לרבות רכב פינוי והצלה. רוחבו המינימלי של המעבר בשביל לא יפחת מ-3 מ'. - אסורה כל בניה בתחום השביל למעט הדרוש לסלילתו ואחזקתו. - גינון, נטיעות, ספסלי ישיבה. - העברת תשתיות.
4.11.2	הוראות
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - חניית רכב מכל סוג כולל מדרכות, גינון ונטיעות. - פינת מחזור אשפה ואיסוף גזם. - העברת תשתיות. <p>בשטח זה תיאסר כל בניה, למעט הצבת סככות צל.</p>
4.12.2	הוראות
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	בכפוף לשימושים המותרים בתכנית מאושרת מס' ג/21265, ג/11152, ג/17251 ו-0725937-204 ע"פ עניין.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	בכפוף לשימושים המותרים בתכנית מאושרת מס' ג/21265, ג/11152 ו-ג/17251 ע"פ עניין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	12	50	(1) 2640	480	2160	400	100	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	8	50	(5) 1360	160	1200	350	101	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	16	50	(5) 2720	320	2400	350	102	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	6	50	(1) 1320	240	1080	350	103	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	4	50	(1) 880	160	720	350	104	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	4	50	(5) 680	80	600	350	105	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	12	50	(5) 2040	240	1800	400	106	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	12	50	(5) 2040	240	1800	400	107	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	4	50	(5) 680	80	600	400	108	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	(6)	6	50	(5) 1020	120	900	400	109	מגורים א'
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	(6)	18	50	(5) 3060	360	2700	400	110	מגורים א'
3	3	3	3	3	3	12		60	(7) 952	159	793	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	10		30	1884	628	1256	1000	581	ספורט ונופש
3	3	3	3	3	2	10		30	4646	1549	3098	1000	582	ספורט ונופש
3	3	3	3	3	3	12		55	881	160	721	1000	901	תעסוקה
3	3	3	3	3	2	9		55	1122	204	918	1000	902	תעסוקה
3	3	3	3	3	2	9		60	4119	686	3433	1000	903	תעסוקה
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	1	12		58	2905	528	2377	1000	301	מבני משק
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	1	14		60	59742	9957	49785	1000	302	מבני משק
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	1	10		55	7629	1387	6242	1000	303	מבני משק
3	3	3	3	3	1	4		50	50		50	100	,693 - 681 ,894 ,695 895	שטח פרטי פתוח
3	3	3	3	3	1	4		50	50		50	100	672 - 671	שטח ציבורי פתוח

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

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

הוראות טבלה 5:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- בבניה חדשה למגורים, תתאפשר הצמדת המבנים במגרשים סמוכים בקו בנין צידי אפס ובלבד שתעשה מצד אחד בלבד של המגרש, ובכפוף להגשת בקשה משותפת להצמדה משני המגרשים.

- ד. באזור המגורים תותר העברת יח"ד ממתחם למתחם, ובכלל זאת, זכויות הבניה הקשורות בהן, ובלבד שישמר היקף יח"ד בתכנית ובכפוף להצגת פתרון חניה מתאים.
ה. לעת חלוקה עתידית, יותר קו בנין 0 בין מגרשים סמוכים ביעוד זהה ביעודי הקרקע "תעסוקה", "ספורט ונופש" ו-"מבני משק".
ו. תותר העברת זכויות בניה לשימושי מסחר בין תאי השטח השונים בהם מתאפשרת פעילות מסחר, ובלבד שישמר היקף שטח הבניה הכולל לפעילות מסחר בישוב.
ז. מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבניין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבניין בטבלה לעיל.
ח. ביעודי הקרקע "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", "דרכים", "מבנים ומוסדות ציבור", "תעסוקה" ו-"מבני משק" תתאפשר תוספת זכויות על הקבוע בטבלת הזכויות לעיל עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר וכן, מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר האחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה ליח"ד בודדת תהיינה 180 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר לשרות. בתחום יח"ד יותרו שימושי תעסוקה לשימוש בעלי הבית, בהיקף מרבי של 50 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ובתנאי שהשימוש לא יהווה מטרד לשכנים והסביבה.
(2) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.
(3) תותר קומת עלית גג בחלל הגג המשופע, אשר אינה נספרת במניין קומות המבנה ובלבד שגובה המבנה הכולל לא יעלה על המותר בהוראות תכנית זו. תותר קומת מרתף, אשר לא יחשב במניין הקומות ומלבד שגובהה מפני רצפה לתקרה לא יעלה על 2.80 מ'.
(4) עבור מבנה מחסן, יותר קו בנין צידי וצידי-אחורי 0 מ' בכפוף להסכמת שכן גובל.
(5) בבית משותף תהיינה זכויות הבניה ליח"ד הבודדת: 150 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר לשרות. בתחום יח"ד יותרו שימושי תעסוקה לשימוש בעלי הבית, בהיקף מרבי של 50 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ובתנאי שהשימוש לא יהווה מטרד לשכנים ובסביבה.
(6) 12 מ' לגג משופע, 11 מ' לגג שטוח.
(7) שטח המסחר לא יעלה על 15% וסה"כ שטח המסחר בכל הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.
(8) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים וביוב:

- א. רום שוחות הביוב במגרש יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום עליון (TL) של שוחות הביוב הציבורית, או כפי שייקבע ע"י משרד הבריאות.
- ב. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב הציבורית אלא בהצגת פתרונות מתאימים.
- ג. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל יעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר זכות מעבר לצורך תחזוקת קווי הביוב.
- ד. כל קווי הביוב המתוכננים / קיימים התחום אזורי המגן של קידוחי בית אלפא א' ובית אלפא ג', יהיו קווים מוגנים בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ה. על איכות שפכי המוצא של הרפת לעמוד בהנחיות משרד הבריאות.
- ו. תנאי בהיתר להרחבת הרפת הוא הקמת ו/או שדרוג פתרון השפכים הקיים של הרפת בהתאם לצורך וכנדרש ע"י המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות.
- ז. כל השפכים בתחום אזורי המגן של הקידוחים בית אלפא א' ובית אלפא ג' (כפי שמוסמך בתשריט) יהיו סניטריים בלבד.
- ח. על תורם השפכים להתקין מתקן קדם טיפול בשפכים בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ט. בתחום אזורי המגן של קידוחי מי השתייה לא יאושרו מתקנים, מבנים ושימושים אסורים.
- בעת שינוי מיקום הלולים יש למנוע את הדברים הבאים:
1. תשטיפים לא יצאו משטח התכנית.
 2. יש למנוע חדירת מי נגר למערכת הביוב ולהפריד את מערכות הנגר והביוב.
 3. יש להעביר תכניות לפני היתר בניה לאישור רשות הניקוז.
- הוראות להקמת מרכז לאיסוף פסולת:
- בנספח הבינוי בתכנית זו, מסומנים מיקומים עקרוניים להצבת מתקני תברואה לאיסוף אשפה וגזם. אפשר שמיקום זה ישתנה מהמסומן ובלבד שתחנות אלה ימוקמו במרחקים סבירים מאזורי המגורים (עד 200 מ"א).
- פריסת המתקנים תכלול מתקנים לאיסוף פסולת ביתית למחזור ואיסוף הגזם המפונה מהגינות הפרטיות.
- במסגרת הבקשה להיתר בניה, יסומן מיקום מדויק של המתקן לפי פרט אחיד ומתואם עם הועדה המקומית.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת ודיר:

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים נלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
2. במידת הצורך תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק או שיטה אחרת שתאושר ע"י המשרד להגנ"ס.




<p>6.2</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p> <p>5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר.</p> <p>6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.</p> <p>8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>לולים :</p> <p>1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>4. מי הגשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>בתי צמיחה :</p> <p>1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצורכי השקיה המצע.</p> <p>2. עודפים בלבד ממערכת המחזור, יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"פ משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.</p>	
<p>6.3</p> <p>תשתיות</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>6.4</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>א. תיאסר גישה ישירה מדרך מס' 669 ומדרך הגישה לישוב (דרך מס' 1) לתאי השטח שלאורכה.</p> <p>ב. מקומות החניה למגורים יקבעו במגרשים המיועדים לחניה שלא בתחום תאי השטח</p>	



<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>המיועדים למגורים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות למזעור המפגעים והמטרדים בהתאם לתקנות ונוהלי הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני המשק יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת, על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים.</p> <p>3. בגבול האזור המשקי עם שכונת המגורים (תא שטח 301), יידרש טיפול נופי אינטנסיבי לצורך הסתרה וויזואלית של הבינוי המשקי וצמצום מטרד הריח מפעילות הרפת ובכלל זאת, פיתוח סוללת עפר ונטיעת עצים ושיחים מגוונים, מהם לפחות 80% ירוקי עד ורחבי עלים. למרות האמור לעיל, יש להבטיח את תנועת האוויר המפולשת הטבעית באזור סככות הרפת. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור ואתר לפינוי גזם, תוגשנה לאישור לאגף התברואה והיחידה הסביבתית של המוא"ז. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ב. רום הבינוי המינימלי יהיה 40 ס"מ מעל רום הכביש המתוכנן, במידה ותנאי זה לא מתקיים נדרש לנקוט באמצעים למניעת כניסת נגר לתחום המגרש לדוגמת אבני שפה וכד'.</p> <p>ג. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירים למים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכוי), ניקוז המגרש יופנה לשטח החדיר.</p> <p>ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים, אם יבוצעו פעולות השהיית נגר באמצעות רצועות גינון, גגות סופחים וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף מינימלי של 20 מ"ק/דונם, באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>ה. אין לבצע החדרה מאולצת (קידוחי החדרה).</p> <p>ו. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בית היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.</p> <p>- בתחום תא שטח מס' 66 מוצעים שטחי איגום הנותנים מענה ל 1900 מ"ק.</p> <p>ז. בכדי להבטיח מניעת הצפות מבנים באירועי גשם קיצוניים בהסתברויות נמוכות יהיו מפלסי הבינוי המינימליים כמפורט להלן או לפי פתרון אחר שיאושר ע"י רשות הניקוז האזורית:</p> <p>- רום בינוי מינימלי למגורים בשכונת הלולים יעמוד על 91.5- ממפלס פני הים.</p> <p>- רום בינוי מינימלי לולים מוצעים יעמוד על 94.5- ממפלס פני הים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. נטיעות חדשות יתבצעו על פי הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>3. יש להעדיף עצים נותני צל סוככניים, חסכוניים במים ומאוקלמים.</p> <p>4. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים רגישים המחייבים טיפול בלתי פוסק.</p> <p>5. כל שצ"פ וחניון יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצללו בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p>	<p>6.7</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש לוועדה המקומית עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר שבוצע תאום בכתב עם פקיד היערות. יובהר ששינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת לאישור הרשויות.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. הליך הרישוי עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור (ככל שיוקמו כאלו) לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יכלול ביצוע סקר תגובות אתר מסוים, והטמעת ממצאי הסקר בתכנן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים. הסקר יוגש כחלק ממסמכי התכנון להיתר.</p> <p>ב. בבניה חדשה בתחום ההשפעה של ההעתק יש להטמיע תכנן קונסטרוקטיבי שיכול לקבל עד סנטימטרים בודדים של הסטה אנכית ואופקית ללא כשל של המבנה באופן שעלול לסכן חיי אדם.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי בהליך הרישוי, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר, אישור המשרד להגניס לסיום טיפול בקרקע מזוהמת.</p> <p>ב. תנאי בהיתר מכוח תכנית זו לאזורים המיועדים לפיתוח, לרבות עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה הצגת פתרון למערכות ביוב, מים, ניקוז וחשמל ואישורן ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ג. תנאי בהליך רישוי, מימוש מלא של יחידות הדיור הקבועות בכל מבנן, ומתן תעודת גמר יהיה בכפוף לביצוע כל הבניה שבהיתר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ד. תנאי בהליך רישוי הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ה. הגשת בקשה להיתר תידרש באישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו. לא יותרו הקמת מבני תעסוקה או שימושים במבנים קיימים ו/או מתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים / תברואתיים ולהגבלת אפשרות להקמתם ולהפעלתם של מבני בריאות, מרפאות וקליניקות בתא שטח 401.</p> <p>ז. תנאי בהליך רישוי הינו אישור משרד הבריאות לפרוגרמה תכנונית ולמיקום של מבני בריאות, מרפאות וקליניקות.</p> <p>ח. תנאי בהליך רישוי בבקשה שבתחום פשט הצפה הינו, קבלת התייחסות רשות הניקוז.</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>ביעוד מבני משק:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות והמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר להקמתו.</p> <p>ב. לבקשת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים חדשים לגידול בע"ח באזורים אלו, יצורפו: תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה וכן, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים-מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>ג. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ממגישי הבקשה ביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>ד. בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב לא לאשר בקשות להיתר בניה אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>הריסה:</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	
<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הסתרת מבני לולים ורפתות מכביש 669.</p> <p>א. נדרש לבצע הסתרה של מבני הלולים באמצעות רצועת חיץ לנטיעות שיחים או סוללה בעזרת עודפי חומר חפור.</p> <p>ב. נטיעות תיעשינה בבורות נטיעה ויעשה שימוש במגוון של סוגים וזני עצים.</p> <p>ג. לפני העצים (כלפי כביש 669) יישתלו שיחים צפופים להסתרת המרחב הנמוך שמתחת לנוף העצים.</p>	
<p align="center">תכנית בינוי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות למתחם/ים או לקטעים המיועדים לפיתוח, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות וקווי בנין, מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, סימון תשתיות קיימות ומוצעות, מפלסי פיתוח מתוכננים, מיקום חניות, פתרונות גישה ומדרכות, פתרונות ניקוז, קירות תומכים, מסלעות ומעקות, גינון, מיקום מסתורי אשפה, מחזור וגזם. בסמכות הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>	

	<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור מכוח תכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. קרקעות בבעלות המדינה יופקעו על שם הרשות המקומית, ככל שאלו לא יוכרו על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר הכוונה להפקיע לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.16 שימור</p> <p>הוראות למתחם שימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח התכנית המסומן כמתחם לשימור, הינו שטח אשר בו נכללים אתרים לשימור, ובכלל זאת: מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחייה וכו'. תנאי למתן היתר בניה ו/או עבודת פיתוח בתחום מתחם לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד, בהתאם להנחיות מנהל התכנון. תנאי למתן היתר בניה עבור כל עבודת בניה בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם ו/או למקטע הרלוונטי הכולל את המבנה וסביבתו ע"י הועדה המקומית לתו"ב. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם ו/או המקטע הרלוונטי, ותציג באופן סכמתי, את אופן מימוש כלל הזכויות בשטחו לרבות, אופן שימור מאפייניו האדריכליים והנופיים ובכלל זאת מיקום המבנים, כיוון הפניית המבנים והכניסות, היחס לטופוגרפיה, התכנית המרבית, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, מפלס 0.00, גבהים מרביים, סוג הגגות, חומרי הגמר, התרת גידור ואופיו, פרטי פיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך, קיבעת אזורי חייץ וכו'. דיון בוועדה המקומית לתו"ב בכל תכנית לבינוי ולפיתוח מתחם לשימור ו/או בחלק ממנו, מותנה בקבלת החלטת הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, לאחר עיון בתיק התיעוד ודיון בממצאיו. תנאי למתן היתר בניה עבור כל עבודת בנייה במתחם מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם או המקטע הרלוונטי. <p>הוראות למתחם נופי לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח התכנית המסומן כמתחם נופי לשימור, הינו שטח אשר בו נכללים אתרי שימור בעלי ערך נופי לשימור, ובכלל זה: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחייה או כל אלמנט נופי אחר. תנאי למתן היתר בניה ו/או עבודת פיתוח בתחום מתחם נופי לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד, בהתאם להנחיות מנהל התכנון, למתחם או המקטע הרלוונטי המיועד לפיתוח. תנאי בהליך רישוי ו/או עבודת פיתוח בתחום מתחם נופי לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתו"ב לתכנית בינוי ופיתוח למתחם ו/או למקטע הרלוונטי המיועד לפיתוח. תכנית הבינוי והפיתוח, תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי מהם מאפייניו הנופיים (כגון: חתכים אופייניים, גבהי פיתוח, פרטי פיתוח, חומרי גמר, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'). דיון בוועדה המקומית לתו"ב בכל תכנית לבינוי ולפיתוח מתחם לשימור ו/או בחלק ממנו, מותנה בקבלת החלטת הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, לאחר עיון בתיק התיעוד ודיון בממצאיו ונבחנה מידת התאמת התוכנית המוצעת. תנאי בהליך רישוי עבור כל עבודת בנייה בתחום מתחם נופי לשימור, יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם או המקטע הרלוונטי. <p>הוראות למבנה לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי בהליך רישוי עבור מבנה המסומן לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

<p>שימור</p> <p>6.16</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי עבור מבנה המסומן לשימור יהיה קבלת החלטתה של הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, כפי שנקבע לאחר עיון בתיק תיעוד שנערך בהתאם להנחיות מנהל תכנון, והתקיים דיון בממצאיו.</p> <p>3. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור, או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות ללא ערך לשימור- בהתאם למסקנות תיק התיעוד של המבנה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.17</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ועפ"י סדר העדיפות להלן:</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית וואו למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>- בתחום מגרשי היעודים הבאים: שפ"פ, שצ"פ, מבני משק, חניון. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון-מגורים, מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש, תעסוקה, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצב הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות והאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטי.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>6.18</p> <p>א. יש לשמור על רצועת המגן משני עברי ציר הנחל (ע"פ תחום ההשפעה כמסומן בתשריט).</p> <p>ב. בתחום ציר הניקוז (תחום גבול מגבלות בניה כמסומן בתשריט) ורצועת המגן תותרנה פעולות שמטרתן שמירה על תפקוד ציר הניקוז כגון עבודות ייצוב, התווית דרכי שירות לטיפול בציר, הקמת תשתיות הנדסיות/גשרים/מעברים מעל הציר, ביצוע עבודות ריסוס וכיסוח. כמו כן, יותר להתוות דרכי מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, רכב הצלה, למעבר תשתיות ולתחזוקה, פיתוח נופי והסדרת טיילות. כל השימושים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של הציר ובקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. בתחום רצועת המגן תתאפשר תנועה ממונעת לצרכי תחזוקת הציר ולכל פעילות הכרוכה בביצוע עבודות ומניעת מפגעים תברואתיים, באישור רשות הניקוז.</p> <p>ד. מפלסי מבנים חדשים בתחום רצועת המגן יהיו בגובה של 0.5 מ' לפחות מעל גובה שפת התעלה המוסדרת או כפי שייקבע ע"י רשות הניקוז.</p>	
<p>סקר איכות קרקעות</p> <p>6.19</p> <p>חובת בדיקת מידת הזיהום בקרקע:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה עבור מבנה חדש או היתר לחפירה וואו פיתוח באחד מתאי השטח 102,104-110,864,903 יהיה ביצוע חקירת קרקע או גז לשטח הרלוונטי, לפי התכנית המוצעת (או לפי תכנית דיגום שתוצע כחלק מתנאי קבלת ההיתר ושאושרה ע"י המשרד להגנ"ס), בהתייחס לתחום סביבת מקור הזיהום הפוטנציאלי ובהיקפו הקרוב, ועד 10 מ' מנקודת הדיגום כפי שסומן בתכנית הדיגום. מעבר לתיחום זה לא תחול חובת דיגום.</p> <p>- תאי שטח 105 ו-864 (בסביבת מבנה תחנת תדלוק בעבר).</p> <p>- תא שטח 102 (בסביבת מבנה המוסד).</p>	



סקר איכות קרקעות**6.19**

- תא שטח 903 (בסביבת מבנה תחנת הסיכה בעבר ושטח בריכת התשטיפים וכן, בסביבת מבנה המפעל לציפוי מתכות בעבר.

במידה ותוצאות הדיגום קבענה כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזהמות, תחול התניה לפיה, לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה (אלא אם כן זו תמנע את שיום הקרקע הנדרש), חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגני"ס על שיום הטיפול בקרקע.

חובת מיגון מבנים מפני חדירות גזי קרקע:

במידה ותוצאות דיגום גז הקרקע תקבענה כי נדרש למגן מבנה לגביו הוגשה בקשה להיתר מפני חדירת גזי קרקע, הגשת בקשה להיתר תכלול תכנית מיגון לפי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגני"ס בתכניות המבנה, אלא אם כן המבנה יעמוד בתנאי הפטור מחובת מיגון, לפי הנחיות המשרד להגני"ס ואישורו לכך.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה למגורים במתחמים 1,6 ו/או בחלקים מתוכם וכן, במקטע המגורים הכלול במתחם 2 והעומד במרחקי הצבה המינימאליים מלולים פעילים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה	א. אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם/מקטע הרלוונטי לרבות, הקמתן בפועל של מערכת התשתיות והדרכים, המים והביוב לתיחום המיועד לפיתוח. ב. במתחם מס' 6 יידרש בנוסף לנ"ל, פינוי והריסת מבני המלאכה המצויים בתחומו.
2	מתן היתר בניה למגורים במתחמים 2-5 או בקטעים מתוכם	א. אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם/מקטע הרלוונטי לרבות, הקמתן בפועל של מערכת התשתיות הדרכים, המים והביוב לתיחום המיועד לפיתוח. ב. עמידה במרחקי הצבה מינימליים ממבני לולים פעילים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3	אכלוס מגורים במתחמים 3-5 או חלק מהם	פיתוח נופי אינטנסיבי בגבול האזור המשקי עם שכונת המגורים (תא שטח 301), לרבות, הקמת סוללת עפר, נטיעת עצים ושיחים מגוונים, מהם לפחות 80% ירוקי עד ורחבי עלים.
4	שדרוג צומת דרכים 669/1	ביצוע תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע מלוא המתאפשר מכוח תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה