

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 651-0466524**

**ניר עם - שינויים באיזור המגורים**

**מחוז**

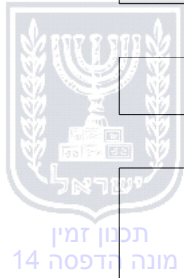
**דרום**

**מרחב תכנון מקומי נגב מערבי**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בקיבוץ ניר עם אושרה בשנת 2014 תכנית מפורטת להרחבה ולהסדרה של שטח המחנה - תכנית מס' 6/195/03/7. במסגרת זו חולק מרקם המגורים המאושר למגרשים. לאחר אישור התכנית, התברר כי בחלק לא מבוטל ממגרשי המגורים במרקם הקיים (כ-80 במספר) חלו אי דיוקים בהתוויית המגרשים, בעיקר בגבולות הצידיים בין מגרשים שכנים. בנוסף, לקח הקיבוץ על עצמו להסדיר היתרים לכל חריגות הבניה במגרשי המגורים, לרבות סככות ומחסנים. לצורך כך נדרש דיוק בהתוויית גבולות המגרשים וקווי הבנין בהתאם לבניה הקיימת בפועל, לעיתים תוך התערבות בשבילים ובשפ"פים סמוכים.

השינויים גם כוללים התווייה מעט שונה של מגרשים בשכונה הצפונית הלא מאוכלסת (תאי שטח 121-132) בין היתר בהתאם לתוואי הקיים בפועל של הדרך ההיקפית של היישוב.

הסדרת הגבולות החדשים נעשתה ללא שינוי בשטח הכולל של הייעודים השונים וללא שינוי בהיקף זכויות הבניה. התכנית מוגשת לאישור בסמכות הוועדה המרחבית לתכנון ובניה נגב מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

ניר עם - שינויים באיזור המגורים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

651-0466524

מספר התכנית

74.564 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף  
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מערבי

**קואורדינאטה X**

159900

**קואורדינאטה Y**

603200

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור המגורים הקיים בחלק המערבי של קיבוץ ניר עם.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: ניר עם

**נפה**

אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
596	מוסדר	חלק		1-2, 4
597	מוסדר	חלק		6, 13, 15
599	מוסדר	חלק		1
600	מוסדר	חלק		13

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים****לא רלוונטי****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 195 / 03 / 7	1 - 3, 6 - 13, 17 - 18, 21 - 23, 27 - 30, 36 - 39, 44 - 53 - 54, 59 - 60, 63 - 72, 83 - 84, 87 - 90, 95 - 106, 108, 112, 114 - 120, 133, 140 - 141, 150, 418 - 424, 426 - 428, 431 - 433, 435, 438 - 439, 444 - 445, 757 - 915, 914, 913 - 912, 907, 901, 868, 864, 831, 829 - 920 - 919, 916

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית****לא רלוונטי**

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /195 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /195 /6 ממשיכות לחול.	6738	3251	19/01/2014



**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				אורי הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אורי הראל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	30/12/2018	אורי הראל	09: 52 20/01/2019		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ ניר עם	ניר עם	(1)		08-6809050	08-6809170	yad.yaruka@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ ניר עם	ניר עם	(1)		08-6809050	08-6809170	yad.yaruka@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**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	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים	תל אביב-יפו	(1)		03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 25256.

**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
ועדה מקומית	הועדה המרחבית לתכנון ובניה נגב מערבי.

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**

ביצוע התאמות בגבולות המגרשים וקווי הבניין במרקם המגורים הקיים, בהתאם לבניה בפועל ולתוואי דרכים. פירוט הוראות בינוי בשטח פרטי פתוח עבור מבני טרנספורמציה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע, לפי סעיף 62.א(א)(1).
- ב. קביעת קווי בנין במגרשי המגורים ובשטח פרטי פתוח, לפי סעיף 62.א(א)(4).
- ג. תיקון סופר במספר הקומות מתחת לקרקע באזור מגורים א', לפי סעיף 62.א(א)(4).





**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 3, 7 - 13, 17, 18, 21 - 23, 27 - 30, 36 - 39, 44, 53, 54, 59, 60, 65 - 72, 80, 83, 84, 88, 90, 95 - 106, 109, 110, 114 - 134, 140, 141, 145, 150, 2000, 2001
מבנים ומוסדות ציבור	758
שטח פרטי פתוח	418, 420, 424, 426 - 428, 432, 435, 438, 439, 444, 445, 1200, 1201
דרך מאושרת	829, 1100 - 1102
דרך מוצעת	1001 - 1003
שביל	901, 905, 907, 910, 912, 913, 915, 916, 918, 919
חניון	864

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	127, 128, 130 - 132, 2000
זיקת הנאה	דרך מאושרת	829
זיקת הנאה	חניון	864
זיקת הנאה	מגורים א'	7, 17, 18, 27, 36, 53
זיקת הנאה	שביל	912, 913
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	428

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,520.75	12.77
חניון	762.85	1.02
מבנים ומוסדות ציבור	599.28	0.80
מגורים א'	48,611	65.19
שביל	4,598.55	6.17
שטח פרטי פתוח	10,472.11	14.04
סה"כ	74,564.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,235.41	12.39
דרך מוצעת	653.19	0.88
חניון	762.85	1.02
מבנים ומוסדות ציבור	599.28	0.80
מגורים א'	48,243.14	64.70
שביל	4,598.55	6.17
שטח פרטי פתוח	10,472.11	14.04
סה"כ	74,564.54	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.          ב. ממ"דים.          ג. מחסנים דירתיים.          ד. חניות מקורות למגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בכל מגרש בנייה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.</li> <li>שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה 5 'טבלת זכויות והוראות בניה'.</li> <li>מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</li> <li>תכסית: ראה טבלת זכויות- תכסית 35% משטח המגרש.</li> <li>גובה מבנה: מס' הקומות המירבי של בניין כלשהו לא יעלה על 2 קומות. גג שטוח - גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, החל על פי הנמוך יותר. גג משופע - גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9.00 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-22%.</li> <li>חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</li> <li>הנחיות בינוי במגרשים המבונים: בנייה חדשה במגרשים מבונים תשמור על המאפיינים הקיימים ובהם: א. כיווני העמדת המבנים. ב. אופי מפתחים. ג. חומרי גמר. ד. אופי המסה של הבנייה. ה. תצורת גג.</li> <li>שונות: א. בגג משולב לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע, שאר הגג שטוח. ב. תותר הקמת עליית גג בחל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 9 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה. ג. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה. קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. ד. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. ה. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה אל שוחת הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. ו. תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתכנית. ז. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.</li> <li>תיאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין</li> </ol>

4.1	מגורים א'
	<p>שני ( או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להיעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה .</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שנייה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0, לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.</p> <p>2. בתכנית סומנו קווי בניין נקודתיים בהתאם לבנייה קיימת החורגת מקווי הבניין שסומנו במקור בתכנית מס' 6/195/03/7. קווי בניין נקודתיים אלה יהוו מסגרת תכנונית לאישור היתרי בניה לאותם מבנים חורגים. כל בניה חדשה תיעשה בהתאם לקווי הבניין המקוריים לפי תכנית 6/196/03/7.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על מחסנים קיימים יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. בסעיף זה יכללו המחסנים הקיימים בשטח המחנה של הקיבוץ, עד למועד אישורה של תכנית מס' 6/195/03/7, בכללם מחסנים יבילים, מחסנים בנויים, מכולות וכיו"ב לפי המפורט להלן :</p> <p>מחסן אחד בגודל של עד 6 מ"ר במגרשים מס' 3, 30, 59, 64, 69, 89 ; מחסן אחד בגודל 7-10 מ"ר כולל במגרשים מס' 11, 13, 17, 18, 27, 28, 30 ; שני מחסנים בגודל 7-10 מ"ר כולל במגרשים מס' 1-3, 12, 21-23 ; מחסן אחד בגודל 1-15 מ"ר כולל במגרשים מס' 6, 8, 9, 11, 38, 53, 54, 68, 83, 90 ; מחסן אחד בגודל 16-24 מ"ר כולל במגרש מס' 10.</p> <p>2. אין מגבלת חומרי בנייה עבור המחסנים הקיימים.</p> <p>3. הוראות מעבר : המחסנים יוכלו להישאר במכתכונתם הנוכחית כל עוד לא נעשה בהם שינוי. במידה ויעלה הצורך לערוך שינוי במחסן, על מגישי הבקשה לעמוד בהנחיות החדשות להקמת מחסנים המפורטות בהוראות התכנית.</p> <p>במצב של בניית מחסנים חדשים יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>תותר הקמת מחסן לפי המפורט להלן :</p> <p>א. תותר הקמת מחסן לכלי עבודה בקומת הקרקע בלבד. המחסן ימוקם בגבול המגרש הצידי בתאום עם השכנים במגרשים הגובלים. מובהר כי מחסנים חדשים (שאינם קיימים בפועל בעת אישור תכנית זו) לא יוכלו לחרוג מקו הבניין הקדמי או האחורי במגרש.</p> <p>ב. לא תותר פתיחת חלונות למעט חלון אורור שאינו מופנה לכיוון גבולות המגרש.</p> <p>ג. שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר ויכלול בתוך סך כל הזכויות המותרות.</p> <p>ד. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ה. המחסן ייבנה מחומרים קלים בלבד כגון : מתכת, עץ, עם קירוי קל.</p> <p>ו. גג המחסן ינוקז לשטח המגרש של יח"ד אליה משויך המחסן.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, אשר תדרוש את אישור מהנדס הוועדה. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>2. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המתחם</p>

## 4.1

## מגורים א'

- שיאושר טרם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה.
3. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר ייבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.
4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ויבוצע ע"י בעלי המגרש.
5. פינוי פסולת בניין בשלבי ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר פסולת מורשה.
6. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט גדרות צמחים שאורכם עד 5 מ' אורך, לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מ'.

ה

## חניה

- תותר הקמת חניות בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית, בתנאים הבאים:
1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.
  2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי.
  3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
  4. ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.
  5. שטחו של מבנה חניה מפולש לא יעלה על 15 מ"ר למכונת, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
  6. חומרי הבניה למבנה חניה כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה יהיו כדוגמת המבנה הראשי, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה מפולש נפרד.
  7. שטחי חניה ייכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.

ו

## זיקת הנאה

בשטחים בהם סומנה בתשריט זיקת הנאה להולכי רגל תובטח זכות מעבר רגלית לציבור ותיאסר כל בניה.

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.2.1

## שימושים

- א. מבני ציבור, מבני חינוך, שירות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה וכל השימושים הנדרשים למטרות ציבוריות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
- ב. שטחי חניה.
- ג. מתקנים לאצירת אשפה.
- ד. תחנות טרנספורמציה.
- ה. דרכים פנימיות.

## 4.2.2

## הוראות

א

## הפקעות ו/או רישום

השטח יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית עפ"י הנחיות חוק התכנון והבניה.

ב

## תנאים למתן היתרי בניה

1. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח, בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים.
3. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת המועצה.



## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

ג

## הוראות בינוי

1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.
2. יינתן היתר בניה עם הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתא השטח בשלמותו לאישור הוועדה המקומית.

## 4.3

## שטח פרטי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

- א. גינון.
- ב. מתקני משחק.
- ג. פרגולות הצללה.
- ד. מקלטים.
- ה. העברת תשתיות תת-קרקעיות.
- ו. דרכי ניקוז.
- ז. מתקני תשתית.
- ח. דרכים להולכי רגל ואופניים.
- ט. חניה.
- י. השטח מיועד לטיפול ושיקום נופי בשולי התכנית.

## 4.3.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

- א. בשטח זה יותר מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- ב. השטח יטופל לשיקום הנוף בשולי התכנית לפי תכנית פיתוח שתתווה שלבי ביצוע לפי התקדמות הבניה בשטח התכנית.
- ג. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח המרוכזת של המגרשים הסמוכים, גינון, הקמת מתקני תשתית, מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- ד. בשטח זה יותר לבנות מבני טרנספורמציה לפי הצורך, כל מבנה עד 30 מ"ר.

ב

## זיקת הנאה

בתא שטח מספר 428, תובטח זכות מעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

## 4.4

## דרך מאושרת

## 4.4.1

## שימושים

תשמש כדרך ציבורית, אשר תכלול מדרכות, מעבר להולכי רגל, אופניים, עגלות רחבות. גינון, חניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת 'דרך'.

## 4.4.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

- א. עצים במדרכות - תותר נטיעה של עצים לפי תכנית הבינוי והפיתוח.
- ב. גמר המדרכות - קביעת חומרי גמר המדרכות לפי נספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית לפני מתן היתר בניה לביצוע תשתיות.



4.4	דרך מאושרת
ב	הפקעות ו/או רישום הדרכים בתכנית אינן ברות הפקעה וישמשו לתושבי הישוב בלבד.
ג	קווי בנין רוחב וקווי הבניין יהיה כמסומן בתשריט.
ד	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית מסודרת להסדרת התנועה שתאושר ע"י רשות התמרון.

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש כדרך ציבורית, אשר תכלול מדרכות, מעבר להולכי רגל, אופניים, עגלות רחבות. גינון, חניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת 'דרך'.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. עצים במדרכות - תותר נטיעה של עצים לפי תכנית הבינוי והפיתוח. ב. גמר המדרכות - קביעת חומרי גמר המדרכות לפי נספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית לפני מתן היתר בניה לביצוע תשתיות.
ב	הפקעות ו/או רישום הדרכים בתכנית אינן ברות הפקעה וישמשו לתושבי הישוב בלבד.
ג	קווי בנין רוחב וקווי הבניין יהיה כמסומן בתשריט.
ד	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית מסודרת להסדרת התנועה שתאושר ע"י רשות התמרון.

4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	א. שביל להולכי רגל. ב. שביל למעבר תשתיות. ג. שביל מעבר לרכב חירום.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח התכנית קובעת רוחב 3 מ' לשבילים להולכי רגל, במידה ויהיה צורך בשינוי רוחב השביל והתאמתו למצב הפיזי והתשתיתי של אזורי התכנית, יתואם רוחב השביל המינימלי עם הוועדה המקומית.

4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	א. שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. בשטח יינטעו עצי צל ויתוכננו משטחי גינון בשילוב עם מערך החניה. ב. שילוט.

4.7	חניון
	ג. גינון.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל ההוראות לפי תכנית מאושרת מס' 6/195/03/7.





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש מזערי					
(4)	(4)	(4)	1	2	9	(3) 1	35		352	60		(2) 52	240	(1)	- 7 , 3 - 1 ,18 ,17 ,13 27 ,23 - 21 - 36 ,30 - ,53 ,44 ,39 ,60 ,59 ,54 ,72 - 65 ,84 ,83 ,80 95 ,90 ,88 106 -	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	2	9	(3) 1	35		352	60		(2) 52	240	(1)	,110 ,109 ,133 - 114 ,141 ,140 150 ,145	מגורים א'
(4)	(4)	(4)		2	9.5		35	35	35%	%	%	10%	25%	(1)	758	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		1	4.5		35		30				30	(1)	,420 ,418 - 426 ,424 ,432 ,428 ,438 ,435 ,444 ,439 445	שטח פרטי פתוח
(4)	(4)	(4)		1		6	18.5					132	380		134	מגורים א'



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(4)	1 - 3, 7 - 13, 17, 18, 21 - 23, 27 - 30, 36 - 39, 44, 53, 54, 59, 60, 65 - 72, 80, 83, 84, 88, 90, 95 - 106	מגורים א'
(4)	109, 110, 114 - 133, 140, 141, 145, 150	מגורים א'
(4)	758	מבנים ומוסדות ציבור
3	418, 420, 424 - 426, 428, 432, 435, 438, 439, 444, 445	שטח פרטי פתוח
(4)	134	מגורים א'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

תא שטח מס' 134 מהווה איחוד של 6 מגרשי מגורים (מס' 134-139 לפי המצב המאושר). הזכויות בשטח זה מיועדות למבנים יבילים בשטח מירבי של 73 מ"ר עיקרי, ו-22 מ"ר שירות כל אחד (12 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן לכל יחידה). תא השטח זה והמבנים שעל גביו אינם מיועדים לשיוך.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) עפ"י התשריט.

(2) 52 מ"ר שטחי שירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת: 12 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן, 30 מ"ר חניה מקורה באם ניתן.

(3) יחידת דיור אחת בכל מגרש.

(4) קווי בניין - כפי המסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

א.תנאים למתן היתר בנייה כללי

א.1.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי התנועה ע"י רשות התמרון.

א.2.היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א.3.בבקשה להיתר בניה, ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות

הבנייה ואישור של פינוייה לאתר מוכרז. היתר אכלוס/הפעלה מותנית בהצגת אישורי פינוי

כאמור לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או הפרדה

במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.

א.4.תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פסולת שתכלול את

כמויות בניין הצפויות להיווצר במהלך עבודות הבנייה, לרבות הקמת תשתיות נדרשות להפרדת

פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים וכן פירוט יעדים מאושרים

ומוסדרים על פי כל דין לפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.

א.5.היתרי בנייה לכל המבנים יוצרי השפכים בתכנית, יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד

הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

א.6.לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים

המסוכנים התשנ"ג-1993 ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים

(סיווג ופטור) התשנ"ג-1993, אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.

א.7.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת הטיפול בשפכים של אזור ההרחבה במט"ש שדרות

בתיאום ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

א.8.תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים

בפועל.

א.9.תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ביוב מפורטת ואישורה ע"י הרשויות. פתרון

הביוב יהיה על ידי מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בתכנית שתוגש לאישור משרדי

הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד

עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. ביצוע מלא של כל קווי הביוב בכל מתחם שייבנה באזורי

הבינוי החדשים שבתכנית יהיה תנאי למתן אישורים לאכלוס וחיבור לתשתיות באותו מתחם.

א.10.תנאי למתן היתרי בניה יהיה בחינת הצורך לביצוע סקר תגובת אתר באם בתחום התכנית

מתוכננים מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413, גיליון תיקון 3 (ראה

נספח א') ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורגני". כן תיבחן קיומה של סכנה לגלישת מדרון

באמצעות בחינה של טיב הסלע והשיפועים המקומיים.

ב.תנאים למתן היתר בנייה למגורים

ב.1.כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש,

כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה 0.00 מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות

התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזרי, מתקני שירות וחניה.

ב.2.בכל בקשה להיתר בנייה ייכללו פתרונות לחניית 2 כלי רכב בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח,

ככל שרלוונטי.

ב.3.תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לפסולת יבשה בפני המשרד להגנת הסביבה.

ג.תנאים למתן היתר בנייה למבנה טרנספורמציה

היתר בניה למבנה טרנספורמציה יותנה באישור של חברת החשמל.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

ד. חיזוק מבנים

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

## 6.2

## חניה

סוג החניה ייקבע לפי מתחמים ובהתאם למפורט להלן:

א. בכל בקשה להיתר יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק בעת מתן היתר הבניה.

ב. מגרשים לחברי קיבוץ, בשטח המחנה החניה תהיה בתחום מתחמי הבניה או בריכוזי חניה לאורך הדרכים על פי המסומן בנספח החניה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, במתחמים הגובלים בדרכים, תבוצע החניה הנדרשת עפ"י תקן בתחום המגרש, במקרה זה, שטחה ייחשב בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.3

## תשתיות

א. כל קווי התשתית החדשים, לרבות תקשורת, טלוויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, יהיו תת קרקעיים. ביצוע כל עבודות התשתית והתיקונים הדרושים, כמפורט בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970 בכל מתחם יהיה תנאי למתן טופס 4.

ב. התשתיות הקיימות ביישוב בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.

ג. ברצועה שרחובה עד 1.5 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.

ד. יותר לבנות מבני טרנספורמציה לפי הצורך, בשטחים חקלאיים, שטחים פתוחים, פרטיים וציבוריים. כל מבנה עד 30 מ"ר.

## 6.4

## עיצוב אדריכלי

כל בנייה בתחום התכנית תהיה מאבן, בטון מוחלק צבוע או מטויח, כן תותר בניה מאלמנטים טרומיים. תותר בנייה יבשה מחומרים קלים (עץ ומתכת) והכל בכפוף לת"י ולהנחיות נספח הבינוי והפיתוח המפורט.

<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1975</p>	
<p><b>6.6 מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תותר הקמת מבני שרות זמניים לשימוש הקבלנים בתקופת הביצוע בסמוך לאתר הבניה. המבנים ייבנו מבנייה קלה ויפורקו ו/או יסולקו מאתר הבנייה מיד עם סיום עבודות ההקמה</p>	
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p>	
<p><b>6.8 עתיקות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1.השטח שפרטיו מסומנים להלן נמצא בתחומי 13428/0 "גבעת נזמית (מזרח)" י"פ: 4930 עמ' 194 מיום 02/11/2000, וכן 13432/0 "ניר עם", אשר הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדן יחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2.כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3.במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית: חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שייקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4.במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>5.היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.10 חשמל</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשמאי על עמוד 3 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p>	

## 6.10

## חשמל

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 6.11

## ביו, ניקוז, מים, תברואה

## 6.11.1 מים

א. אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה תיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות, תעשייה וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בעלי אזור לחץ מופחת (מז"ח אל"מ) בראש מערכת אספקת המים ובכל נקודה אחרת בה קיים, לדעת משרד הבריאות, פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי שתייה.

## 6.11.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תכנית ניקוז כוללת על ידי רשות הניקוז האזורית.

## 6.11.3 ניקוז שימור וניצול מי גר עילי

א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחול ללתת הקרקע בתחומי המגרש. משטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. נדרש תכנון רגיש למים ברמת מגרש הבנייה היחיד מכוון להחדרה לקרקע של רוב הנגר העילי, בכל מקום שניתן להחדירו. על מנת לממש דרישה זו יש להפוך את המגרש ל'אגן היקוות זעיר' המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחומי המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ה. ניצול מי הנגר בתכנית יהיה ע"י השהיה וחלחול באזורים ירוקים והפניית עודפי הנגר אל הנחלים הסמוכים בהתאם להנחיה זאת תתוכנן מערכת ניקוז שתפורט בנספח הניקוז. שימור הנגר יתבצע רק ביעודי קרקע בהם נוצר נגר נקי. ניקוז עודפי הנגר מהמגרשים ייעשה לכיוון השטחים הפתוחים.

הנחיות מומלצות לשימור הנגר:

1. במגרשי מגורים מוסדות ומבני ציבור:

א. הפניית נגר מהגג אל החצרות.

ב. חיפוי הקרקע בחצר בחומרים המעודדים חלחול.

ג. תכנון שיפועים במגרש שיאפשרו הפניית הנגר משבילים ומאזורים בנויים לשטחים הירוקים.

2. בכבישים ובשצ"פים

א. תכנון רצועות צמחיה ירוקות לאורך הכבישים.

ב. שימוש בצמחיה מתאימה לניצול הנגר להשקיה ולהרוויית הקרקע.



6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
6.11.4 מערכת ביוב מרכזית	פתרון הביוב יהיה על ידי מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בתכנית ביוב מפורטת שתוגש לאישור משרדי הבריאות והגנה"ס. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
6.11.5 תברואה	פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתיאום עם המועצה האזורית.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 118 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.14	הריסות ופינויים
	במבנים המסומנים להריסה, ביצוע ההריסה ייקבע כתנאי למתן היתרי בניה, מימוש התכנית באותו מתחום ו/או בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6.15	בניה ירוקה
	הועדה המקומית ו/או יזם התכנית יכינו מסמך אשר יהווה קביעת עקרונות ליישום בניה ירוקה במבנים, כגון: שימוש בבנייה תואמת אקלים, קביעת קריטריונים למערכת המיזוג והאיוורור, קביעת עקרונות לחסכון במים ושימוש במים אפורים להשקיית הגינות, מרכזי מחזור לפסולת, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים ושמירת שטחי חלחול.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

