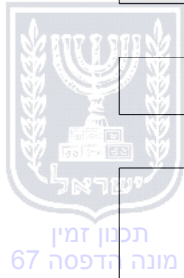


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 656-0306480

הר עמשא - שינויים באזור המזרחי



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	תמר, גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2017

להפקיד את התכנית  
23/10/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

היישוב הר עמשא הוקם בשנות ה-80 של המאה הקודמת על פי תכנית 1/149/03/11. ב-1989 קיבלה תוקף תכנית 3/105/02/11 שהחליפה את קודמתה. כעבור שנים, ננטש היישוב. לאגודה החקלאית מונה מפרק-מפעיל והוחל באכלוס היישוב מחדש, המתבצע ככל הניתן, על בסיס בינוי קיים ותביע מאושרת. תכנית זו מבקשת לערוך התאמות בין הבינוי הקיים בפועל והתכנית שבתוקף, לשינויים באורחות החיים, הוראות תכניות מחוזיות וארציות עדכניות, והנחיות עדכניות של רשויות התכנון, כדי לסייע באכלוס היישוב ופיתוחו בעשור הקרוב. התכנית מכילה שני אזורי מגורים המחולקים ל-96 מגרשים עבור 96 יח"ד. צפיפות המגורים 1.5 יח"ד לד' נטו. כמו כן מכילה התכנית אזור המיועד לתיירות שימש בשלב ראשון למגורים זמניים למתיישבים, וכן תוספת לשמורת טבע תל קריות מצפון ליישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר עמשא - שינויים באזור המזרחי

ומספר התכנית

656-0306480

מספר התכנית

442.932 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 בחלק מתחום התכנית

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 תמר, גלילית מחוז הדרום

209400 קואורדינאטה X

583400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הר עמשא- דרום הר חברון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: הר עמשא

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר עמשא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100021	מוסדר	חלק		1

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 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
09/07/1989	3636	3678	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 3/105/02/11 בחלק מיעודי הקרקע	שינוי	3 / 105 / 02 / 11
23/06/1985	2727	3215	תכנית זו משנה את התכנית מס' 1/149/03/11	שינוי	1 / 149 / 03 / 11
07/12/2014	1633	6933	תכנית זו מוסיפה שימושים לעבודות עפר ומרכיבי בטחון וכל הוראות תכנית מס' 264/03/11 ממשיכות לחול	שינוי	264 / 03 / 11



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	25/03/2018	יונתן קפלוביץ'	03/10/2017	11	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ביוב	09/07/2018	יונתן קופלוביץ	27/08/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח בינוי	01/08/2018	אסף קשטן	24/08/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח תשריט חלוקה אנליטית וטבלת מגרשים	14/01/2018	ברני גטניו	14/01/2018	1	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	סקר עצים	18/10/2017	שרון חפר חייקין	15/09/2017	1	1: 1000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	01/11/2017	אסף קשטן	26/06/2017	5	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה - חתכים (2)	11/07/2018	מישל אלבו	11/05/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תכנית (1)	11/07/2018	מישל אלבו	03/12/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים (3)	11/07/2018	מישל אלבו	03/05/2018	1	1: 50	מנחה	תנועה
לא		25/03/2018	אסף קשטן	14/06/2017	1	1: 1000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	14/06/2018	ברני גטניו	14/06/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שגיא מירום	25497	הר עמשא כפר שיתופי	הר עמשא	(1)		03-6911082	03-6911082	sagi@meiro m.co.il
מועצה אזורית תמר	רשות מקומית	רשות מקומית		תמר	נוה זהר	(2)		08-6688820		

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר עמשא מ.א. תמר.

(2) כתובת: נוה זהר.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שגיא מירום	25497	הר עמשא כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	הר עמשא	(1)		03-6911082	03-6911082	sagi@meirom.co.il

(1) כתובת: הר עמשא מ.א. תמר.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום			רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	(1)	4	08-6264250	08-6264250	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				הר עמשא כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	הר עמשא	(2)		03-6911082	03-6911082	sagi@meirom.co.il
אחר	מועצה אזורית תמר			תמר	נוה זהר	(3)		08-6688820		

(1) כתובת: ת.ד. 233.

(2) כתובת: הר עמשא.

(3) כתובת: נוה זהר.

#### 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	אסף קשטן	25467	א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מישל אלבו	21156	אלבו מישל -הנדסה אזורית בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6247682	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	(3)		03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכלות נוף	יועץ	שרון חפר חייקין	84334		עומר	(4)		08-6900182	08-6900183	sharonheffer@gmail.com
מהנדס מים	יועץ	יונתן קופלוביץ	40938	קופלוביץ ס.מ מהנדסים בע"מ	רחובות	(5)		08-9455265	08-9491866	yarons@palgey-maim.co.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 מיקוד 61251.

(2) כתובת: המסגר 59 תל אביב.

(3) כתובת: הירקון 67 בני ברק 40500.





(1) כתובת: דרך מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 מיקוד 61251.

(4) כתובת: רח' אשל 8, עומר 84965.

(5) כתובת: רחוב מנוחה ונחלה 33 רחובות, 7624702.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

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 האזור המזרחי של היישוב לרבות אזורי מגורים, שטחי ציבור, דרכים, שבילים, תעסוקה, תירות והרחבה של שמורת טבע תל קריות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע מ: אזור מגורים א/1, א/2, אזור מגורים א/3, אזור מגורים מיוחד, בניני ציבור, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, מבני משק וחקלאות, ל: אזור מגורים א', דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, שטח פרטי פתוח, בנייני ציבור, תעסוקה, תירות ושמורת טבע.
- ב. קביעת זכויות בניה
- ג. קביעת תנאים להיתר בניה
- ד. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	95
דרך מאושרת	44 - 40
דרך מוצעת	12 - 1
חניון	601, 600
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	922, 900
מבנים ומוסדות ציבור	105 - 100
מגורים א'	395 - 300
מתקנים הנדסיים	802 - 800
שביל	67 - 65, 63 - 50
שטח פרטי פתוח	518 - 500
שמורת טבע	1000
תעסוקה	90



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	44 - 42 ,40
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	8 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	922 ,900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	105 - 102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	343 ,342 ,340 - 334 ,331 ,329 ,327 395 - 351 ,348
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	63 - 61 ,59 - 56 ,54 ,52 ,51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	517 - 511 ,505 ,503 ,502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	90
דרך /מסילה לביטול	אירוח כפרי	95
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	44 - 40
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	9 ,1
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	105 - 103
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	319 - 317 ,313 ,311 ,303 - 300 380 ,377 - 367 ,341 ,340 ,323 ,322 393 - 391 ,389
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	800
דרך /מסילה לביטול	שביל	65 ,63 - 60 ,57 ,55 ,54 ,52
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	511 ,510 ,508 ,506 ,504 ,501 ,500 518 ,516 ,514
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	90
הנחיות מיוחדות	אירוח כפרי	95
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	41 ,40
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	9 ,8 ,4 ,1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	922 ,900
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	374 - 355
הנחיות מיוחדות	שביל	65 ,62 ,57
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	512
מבנה להריסה 2	מגורים א'	337 ,313 ,307
מבנה להריסה 2	שביל	67
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	506

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

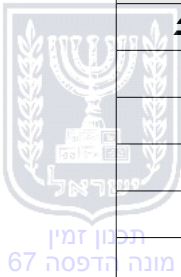
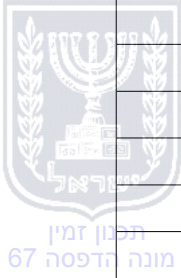
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	21,906	4.97
אזור ספורט	13,886	3.15
אזור תעשייה	12,177	2.76
בית עלמין	2,655	0.60

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.20	66,970	דרך מאושרת
1.88	8,264	יער נטע אדם
13.70	60,326	מגורים א 1, א 2
3.37	14,829	מגורים א 3
5.03	22,174	מגורים מיוחד
0.34	1,502	מתקן הנדסי
0.72	3,191	שביל
2.05	9,039	שטח אחסון
20.79	91,586	שטח למבני משק
3.59	15,798	שטח למבני ציבור
5.05	22,248	שטח מיוער
16.56	72,924.56	שטח פרטי פתוח
0.23	1,031.28	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>440,506.84</b>	<b>סה"כ</b>




**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.23	9,825.65	אירוח כפרי
4.26	18,785.94	דרך מאושרת
6.98	30,751.46	דרך מוצעת
0.22	980.09	חניון
38.27	168,585.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.19	18,466.07	מבנים ומוסדות ציבור
14.23	62,680.08	מגורים א'
0.37	1,642.7	מתקנים הנדסיים
4.29	18,917.39	שביל
14.98	65,973.56	שטח פרטי פתוח
5.05	22,248.37	שמורת טבע
4.91	21,647.45	תעסוקה
<b>100</b>	<b>440,503.96</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. יחידת דיור אחת לכל תא שטח.</p> <p>ב. בכל תא שטח בו קיים סימון להנחיות מיוחדות, יותרו עד 2 חדרי אירוח בנוסף ליחיד אחת.</p> <p>ג. שימוש נוסף אחד בלבד לתעסוקה של דיירי יחידת המגורים יהיה חלק מיחידת הדיור, יותר שימוש כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.</p> <p>ד. מחסנים, מבני עזר, סככות צל, מצללות, סככות חנייה.</p> <p>ה. מיגון ומרחבים מוגנים (ממ"ד).</p> <p>ו. גינון ונטיעות, קירות תומכים ומסלעות, שבילים, דרכי גישה, שטחי חנייה, גדרות, רחבות מרוצפות, מצללות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.</p> <p>ח. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני מים, חשמל, תאורה ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>היתרי בנייה לחדרי אירוח יינתנו על פי הנחיות התקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. יחידות האירוח ייבנו בחזית הדרך מס' 2.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו על פי נספח הבינוי והפיתוח או לחליפין על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית למתחם מגורים בשלמותו לרבות ייעודי קרקע אחרים הכלולים במתחם ובהתאם להוראות פרק 6.2.</p>
4.2	<b>תעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני משק חקלאי ושירות לחקלאות, מבנים לבעלי חיים בהיקף מוגבל הקשורים לפעילות תיירות ונופש.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה של תושבי היישוב לרבות מלאכה ותעשייה זעירה, משרדים, סדנאות, טיפולים, גלריות, מכירת תוצרת מקומית וכיו"ב. תיזרש התייחסות משרד הבריאות לכל פעילות שלדעת מהנדס הוועדה עלולה לגרום מטריד ו/או מפגע.</p> <p>ג. סככות ומבנים לשירות מבקרים ותיירות כפרית הקשורה לפעילות במקום, לא כולל אכסון תיירותי.</p> <p>ד. מבני שירות לרבות סככות לרכב ולציוד, מחסנים, מבני עזר וכיו"ב.</p> <p>ה. רחבות מרוצפות, שבילים, ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חנייה, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ו. מתקנים לשירות הציבור כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות וכיו"ב.</p>

	<b>תעסוקה</b>	<b>4.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.                  ח. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.                  ט. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני חשמל, תאורה ותקשורת, שנאים, גנרטורים, מתקני מים וכיו"ב.                  י. מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.                  יא. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם, גינון ונטיעות.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח ו/או תשריטי חלוקה שיאושרו בוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו ובהתאם להוראות פרק 6.2.                  2. לא יותרו תכליות ושימושים העלולים ליצור מטרד ו/או מפגע סביבתי ו/או לזהם את מי התהום על פי כל דין, ו/או תכליות ושימושים העושים שימוש או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם על פי כל דין, ובכללם אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות, מתרנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים, אלא אם יינתן לכך אישור מראש מהמשרד להגנת הסביבה.                  3. שימושים ותכליות כאלה, ככל שיאושרו, ימוקמו רחוק ככל הניתן מאזור האירוח הכפרי.                  4. הקמת מבני משק חקלאיים, מבני שרות לחקלאות ומבנים לבעלי חיים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.                  5. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות משרד הבריאות לכול פעילות שלדעת מהנדס הוועדה עלולה לגרום מטרד ו/או מפגע.</p>	
	<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>תא שטח 800, 801 :</p> <p>א. מתקני תשתית הנדסיים לרבות מתקני חשמל ותקשורת, מרכזיות, גנרטורים, שנאים וכדו'.                  ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: חשמל, תאורה ותקשורת.                  ג. משטחים מרוצפים ודרכי גישה.                  ד. עבודות ניקוז השטח.                  תא שטח 802 (מתקן טיפול בשפכים):</p> <p>א. מתקני תשתית הנדסיים לרבות מתקני ביוב, מים, חשמל ותקשורת, מרכזיות, גנרטורים, שנאים, משאבות וכדו'. מתקנים לאצירת אשפה וגזם.                  ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, תאורה ותקשורת.                  ג. משטחים מרוצפים ודרכי גישה.                  ד. עבודות ניקוז השטח.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתר בניה למתקן טיפול בשפכים, בתא שטח 802 :</p> <p>1. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בשלמותו.                  2. השימוש בקרקע למתקן יהיה מצומצם ככל הניתן.                  3. הבקשה להיתר תכיל תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש המיועד למתקן.</p>	



4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>4. הבקשה להיתר תכיל את כל הנדרש לשמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>5. הבקשה להיתר תכיל התייחסות לדרכי הטיפול בשפכים וסילוק הקולחים, שיטת הטיפול בבוצה, ככל שתהיה כזו, לרבות איכותה ודרכי סילוקה.</p> <p>6. הבקשה להיתר תכיל נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל במתקן ובמערכות הנילוות.</p> <p>7. הבקשה להיתר תכיל פירוט של כל סוגי המבנים והמתקנים הנדרשים.</p> <p>8. הבקשה להיתר תכיל את נהלי תחזוקת מיתקן הטיפול והמתקנים הנילוים.</p> <p>9. הבקשה להיתר תכיל את פירוט המערכות ו/או הנהלים לניטור השפעות המתקן על קרקע, אוויר ומי תהום.</p> <p>10. הבקשה להיתר תכיל פירוט של אמצעי שיקום השטח והטיפול הנופי במתקן ובסביבתו.</p> <p>11. יירשם בהיתר כי ככל שיופרו שטחים מעבר לגבול המגרש המיועד למתקן, במהלך העבודות, יבוצעו בהם שיקום והסדרה בהתאם להנחיות הגורמים הרלבנטיים.</p> <p>12. הבקשה להיתר תכיל פירוט של שלבי הביצוע של המתקן.</p> <p>13. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצורכי ציבור, לשירותי קהילה, חינוך, בריאות, ספורט, סיעוד, מועדונים, סדנאות, תרבות, בידור ופנאי.</p> <p>ב. עד למועד הקמתם של השימושים המותרים בייעוד הקרקע, יותר שימוש בתאי שטח 102-105 למחנה מגורים זמני שיכיל מבנים יבילים עבור מתיישבי היישוב וכן דרכים פנימיות, שטחי חנייה, שבילים, פיתוח ותשתיות. סך יחידות המגורים הזמניים במבנים יבילים בכל היישוב לא יעלה על 50 יח"ד.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי גישה, שטחי חנייה.</p> <p>ד. מתקנים לשירות הציבור כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני חשמל, תאורה ותקשורת, שנאים, גנרטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> <p>ז. עבודות גינון ונטיעות. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרים לשימוש זמני למגורים יהיו מוגבלים לעד 5 שנים מיום הוצאת ההיתר.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יינתנו על פי נספח הבינוי והפיתוח או לחליפין על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית לתא שטח 100 בשלמותו ותאי שטח 102-105 במשותף לרבות ייעודי קרקע אחרים כגון שבילים, דרכים ושטחים פתוחים הגובלים בהם ובהתאם להוראות פרק 6.2."</p>
4.5	אירוח כפרי
4.5.1	שימושים

4.5	אירוח כפרי
	<p>א. דירות וחדרי אירוח המתאימים לאופי הכפרי של הישוב, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: חדר אוכל / מסעדה, שטחי הסבה, מועדון, משרדים, מחסנים, מקלטים, מבני שירות וכיו"ב לאחר אישור תכנית מפורטת לשימוש זה.</p> <p>ב. עד למועד הקמתם של השימושים המותרים בייעוד הקרקע, יותר שימוש בשטח האזור למחנה מגורים זמני שיכיל מבנים יבילים עבור מתיישבי היישוב וכן דרכים פנימיות, שטחי חנייה, שבילים, פיתוח ותשתיות. סך יחידות המגורים הזמניים במבנים יבילים בכל היישוב לא יעלה על 50 יח"ד.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי גישה ושירות.</p> <p>ד. מדשאות, מגרשי ומתקני ספורט, מתקני משחק, ספסלים, מתקני מי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ו. מתקני תשתית הנדסיים לרבות מתקני ביוב, מים, חשמל, תאורה ותקשורת, מרכזיות, גנרטורים, שנאים, משאבות וכדו'. מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה למבנים יבילים למחנה מגורים זמני יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו ובהתאם להוראות פרק 6.2. היתרים לשימוש זמני למגורים יהיו מוגבלים לעד 5 שנים מיום הוצאת ההיתר.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. היתרי בנייה לשימושי אירוח כפרי יינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת שתחול על ייעוד קרקע זה.</p> <p>2. זכויות הבנייה בטבלת הזכויות מתייחסות אך ורק למבנים יבילים עבור מתיישבי היישוב. כול שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>א. עצים, גינות ונטיעות, מגרשי ומתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול.</p> <p>ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי גישה ושירות ושטחי חנייה.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.</p> <p>ה. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני חשמל, תאורה ותקשורת, שנאים, גנרטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p>



<p><b>4.6 שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>תותר חלוקת תאי שטח בסמכות הוועדה המקומית לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.</p>	
<p><b>ב תנאים למתן היתרי בניה</b> היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח ו/או תשריטי חלוקה שיאושרו בוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו ובהתאם להוראות פרק 6.2. בתאי שטח בהם קיימים עצים יותאם הפיתוח לעצים ותצומצם ככל הניתן הפגיעה בעצים.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.7 שמורת טבע</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>א. השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, לשמור על ערכי הטבע הנוף והמורשת לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998. לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ב. לאפשר קליטת קהל וטיילות בממשק שיגן על ערכי הטבע. ג. הצבת שלטי הסבר והכוונה, סימון שבילים, מצפורים ותצפיות, הדגשות כניסה. ד. פעולות ניטור וממשק.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>א שמירת טבע וגנים לאומיים</b> א. ככלל, השטח כולל מסלע, ערוצי נחלים, צומח, בעלי-חיים ונוף- מיועד לשימור במצבו הטבעי ללא פיתוח כשמורת טבע. ב. קליטת קהל תעשה בממשק משמר ערכי הטבע כמקובל ( סימון שבילי הליכה, נסיעה, תצפיות, פינות ישיבה, שילוט: הכוונה, כללי התנהגות הסבר והדרכה. פינות ישיבה וכיו"ב ) היתרי בניה בסמכות הוועדה המקומית ג. ניטור וממשק יתבצעו בהתאם לתכנית ממשק שתוכן על- ידי רט"ג בהמשך. טיפול בעצים יתואם עם קק"ל כנדרש .</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב תשתיות</b> 1. יותר המשך השימוש ותחזוקה בתשתיות ודרכים חקלאיות הקיימות לעת אישור תכנית זו. 2. תותרנה תשתיות חדשות לפי הצורך באישור הוועדה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.8 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>א. דרכים, מדרכות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, ומדרכות להולכי רגל, שבילים, לאופניים ולרכב תפעולי, מפרצי ושטחי חנייה, דרכי שירות. ב. קירות תמך, מסלעות וכיו"ב, כול הנדרש להסדרת שולי הדרך. ג. עצים, שטחי גינון וריצוף, רחבות מרוצפות, שבילים, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, פינות ישיבה, סככות צל ומצללות, שילוט ותמרור. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ה. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.</p>	

<p><b>4.8 דרך מאושרת</b></p> <p>ו. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני חשמל, תאורה ותקשורת, שנאים, גנרטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> <p>ז. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p> <p><b>א סביבה ונוף</b></p> <p>1. מיסעת הכביש תשמש למעבר רכב בהתאם לדרישות התנועה. יתרת רצועת הדרך תשמש למעבר נוח ונגיש להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לחניה, לפיתוח נופי, לתשתיות הנדסיות ולניקוז.</p> <p>2. הוראות לטיפול נופי בתחום רצועת הדרך:</p> <p>א. בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ככל הניתן.</p> <p>ב. בקשה להיתר סלילה תכלול הוראות לאופן ביצוע עבודות העפר, הסלילה והניקוז, ולאופן השיקום הנופי, על מנת למנוע מפגעים נופיים.</p> <p>ג. בתוכנית יצוינו אזורים לסימון ואיסוף גיאופיטים, והם ייאספו ויישתלו מחדש לאחר סיום עבודות העפר.</p> <p>ד. עבודות להעתקת עצים, עקירת עצים, איסוף גיאופיטים וכל הנדרש לשימור ערכי טבע ונוף, יבוצעו לפני תחילת עבודות העפר.</p> <p>ה. טרם תחילת עבודות החישוף יסווגו שטחי החישוף ויסומנו בשטח. קרקע מחישוף תיערם ותישמר. שימוש חוזר באדמה המיועדת לצרכי השיקום הנופי ייעשה באזורי השיקום הנופי (מדרונות, שטחי דיקור, שטחי גינון, תעלות ניקוז וכו').</p> <p>ו. סלעים ובולדרים ייאספו ויאוחסנו באתר לשם פיזורם באזורי השיקום הנופי.</p> <p>ז. לפני השבת קרקע לשיקום נופי וביצוע חיפוי, השטח יהיה נקי מכל פסולת.</p> <p>ח. חיפוי מדרונות ואזורים לשיקום נופי ייעשה ככל הניתן מתוך עבודות הכביש בתחום קווי הדיקור.</p> <p>ט. השיקום הנופי יעשה על ידי שימוש בצומח טבעי ונטיעת עצי אי"י מקומיים בלבד.</p> <p>י. ביצוע עבודות הגינון, ההשקיה והצמחייה יהיה בתום עבודות הסלילה ועבודות העפר.</p> <p>יא. ככל שיופרו שטחים מעבר לקוי הדיקור, ו/או מעבר לרצועת הדרך במהלך העבודות, יבוצעו בהם שיקום והסדרה בהתאם להנחיות הגורמים הרלבנטיים.</p>	<p><b>4.8.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ברצועות דרכים המסומנות "הנחיות מיוחדות" יחולו, נוסף על הוראות ס' א' לעיל גם ההוראות שלהלן.</p> <p>א. בתוכנית יצוינו אזורים לשלילת גיאופיטים שנאספו והם יישתלו מחדש לאחר סיום עבודות העפר.</p> <p>ג. בתכנית ייקבעו מקומות לשלילת עצים מהעמקה ו/או עצים חדשים.</p> <p>ד. שימוש חוזר באדמה המיועדת לצרכי השיקום הנופי ייעשה באזורי השיקום הנופי (מדרונות, שטחי דיקור, שטחי גינון, תעלות ניקוז וכו').</p> <p>ה. סלעים ובולדרים יפוזרו באזורי השיקום הנופי.</p>	<p><b>ב</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בסעיף 4.8.1
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	כמפורט בסעיף 4.8.2.
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים, לרכב תפעולי ורכב חירום, דרכי שירות. ב. עצים, גינות ונטיעות, מגרשי ומתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ד. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע. ה. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מתקני חשמל, תאורה ותקשורת, שנאים, גנרטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן. ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>חניון</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטחי חנייה, דרכי שירות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי. ב. שטחי גינות וריצוף, מתקני תאורה, מצללות, סככות צל, מתקנים ו"ריהוט רחוב". ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ד. מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ה. מיגון, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב. ו. עבודות הנדרשות לניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. לפי תכניות מאושרת 3/105/02/11 ו-264/03/11 ב. בתחום שטח המסומן לפי תכנית מאושרת, יוותר המצב הטבעי ולא יותר פיתוח עד לאישור תכנית מפורטת אחרת למעט תשתיות, מרכיבי בטחון ודרכים.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות מתאריות</b> בתחום ייעוד על פי תכנית מאושרת, יוותר המצב הטבעי / קיים, ולא יותר פיתוח עד לאישור תכנית מפורטת אחרת, למעט קווי ומתקני תשתית, מרכיבי ביטחון, דרכים ושבילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3600	0	0	600	3000	9500	95	אירוח כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	30	0	0	0	30		44 - 40	דרך מאושרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	30	0	0	0	30		12 - 1	דרך מוצעת
0	0	0	0	1	250	0	100 (5)	0	150 (4)	289	601, 600	חניון
(2)	(2)	(2)	(2)	2	90%			10%	80%	240	101 - 100	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	90 (6)			10 (6)	80 (6)	2000	105 - 102	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	300 (8)			70 (8)	230 (8)	260	300 - 354 - 375 - 395	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (13)	380 (8)			70 (11)	310 (10)	750	355 - 369 - 371 - 800	מגורים א' ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	1	27			0	27	67	801 - 800	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	45%			0	45%	1450	802	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10%	0	0	0	10%	1200	518 - 500	שטח פרטי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	2	60%			5%	55%	250	90	תעסוקה

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:

הערות לטבלה:

- תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש.
- הגובה המצוין בטבלה לא כולל מתקנים כגון תרנים, מכלים, ארובות וכדו'.

ג. מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין.

ד. זכויות בניה ליחידות אירוח ייקבעו בהתאם להנחיות משרד התיירות אך לא יעלו על הרשום בטבלה.

ה. בייעודי קרקע מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, חניון, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור תחנות השנאה בשטח של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים

לחלוקת גז בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12 לתכנית.

ו. במידה ונדרשת חריגה מהגובה המותר המצוין בטבלה, בכל ייעודי הקרקע, לטובת הקמת עגורן או מנוף, לשם עבודות פיתוח, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור אגף תכנון בצה"ל. העגורן יסומן בהתאם

לת"י 5139.

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

(1) הזכויות הן למגורים זמניים בלבד לפי המפורט בסעיף 4.5.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) נתוני תכנית במ"ר.

(4) למרכיבי בטחון וסככות צל בלבד..

(5) למרכיבי בטחון בלבד..

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עד למועד הקמתם של מבנים ומוסדות ציבור, תותר הקמת יח"ד במבנים יבילים עבור מחנה למגורים זמניים בלבד (בהתאם לזכויות הבנייה המפורטות). לצורך

זה תותר העברת יח"ד מייעוד קרקע אירוח כפרי (תא שטח 95), ובתנאי שסה"כ כמות יח"ד זמניות אלה בכלל היישוב לא תעלה על 50 יח"ד בו-זמנית..

(7) עד למועד הקמתם של מבנים ומוסדות ציבור, תותר הקמת יח"ד במבנים יבילים עבור מחנה למגורים זמניים בלבד (בהתאם לזכויות הבנייה המפורטות). לצורך זה תותר העברת יח"ד מייעוד קרקע

אירוח כפרי (תא שטח 95), ובתנאי שסה"כ כמות יח"ד זמניות אלה בכלל היישוב לא תעלה על 50 יח"ד בו-זמנית..

(8) הזכויות המצוינות בטבלה ביעוד קרקע מגורים א' הן ליח"ד אחת..

(9) בגגות שטוחים-8.5 מ' כולל מעקה

בגגות משופעים- 9 מ'.

(10) זכויות הבניה כוללות 80 מ"ר לשתי יחידות אירוח, 230 מ"ר ליחידת דיור. לא תותר העברת זכויות בין יחידות האירוח לבין יחידת הדיור. הזכויות המצוינות בטבלה ביעוד קרקע מגורים א' הן ליח"ד

אחת..

(11) שטחי שירות, פרט לממ"ד, ככל שיידרש, מיועדים ליחידת הדיור בלבד. הזכויות המצוינות בטבלה ביעוד קרקע מגורים א' הן ליח"ד אחת..

(12) 8 מ' למבנה מגורים

5 מ' ליחידות אירוח.

(13) 2 קומות ליחידת מגורים

1 קומה ליחידת אירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר יהיה עמידה בכל הוראות פרק 6. הוראות נוספות.
2. בייעודי קרקע : מגורים א, מבנים ומוסדות ציבור, חניון, מתקנים הנדסיים, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטח פרטי פתוח, תנאי להיתר בניה יהיה התאמה לנספחה בינוי והפיתוח הרלבנטי או לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
3. תנאי לקבלת היתר בניה באזורים החדשים המיועדים לפיתוח יהיה הכנת סקר עצים מפורט.
4. בתא שטח בו קיים מבנה הנמשך אל תא שטח שכן, יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב את מבקש ההיתר, כתנאי למתן היתר, להסדיר את יציבותם, ביזודם, איטומם ותגמיריהם של חלקי המבנה שייוותרו בתא שטח שכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא שטח שכן. פרטי הטיפול ושינויים מוצעים במבנה שבתא שטח שכן יופיעו בבקשה להיתר.
5. עמידת מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.
7. תנאי להיתר בנייה ראשון בשכונת מגורים חדשה או אזור תעסוקה יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות. תכניות אלה יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
8. היתרי בניה למבנים הכוללים אסבסט יתואמו עם היחידה הסביבתית.
9. 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.
10. תנאי להיתר בייעודי הקרקע הבאים : תעסוקה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
11. היתרי הבניה במגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים אלו.
12. העתקה ו/או עקירה של עצים תותנה בקבלת רישיון כחוק. תנאי למתן היתר לכריתה ו/או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות ועמידה בהוראות ס' 6.9 להלן.
13. תנאי להיתר בניה למבני משק חקלאיים, מבני שירות לחקלאות ומבנים לבעלי חיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
14. תנאי להיתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור וטרינר הממשלתי ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
15. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
16. תנאי להיתר ליחידות אירוח - תיאום עם משרד התיירות.

**6.2**

**הוראות בינוי**

1. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
2. באזורי מגורים גבול תכנית בינוי ופיתוח יכיל מתחם מגורים, לרבות ייעודי קרקע צמודים אחרים, לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית. הוועדה המקומית רשאית לחייב את מגיש תכנית הבינוי לכלול בה או להוציא ממנה תאי שטח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע הוראות בינוי בהתאמה להנחיות המרחביות, שבילים ודרכי

6.2	הוראות בינוי
	<p>גישה, דרכים, חניות, שטחים פתוחים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>4. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל תא שטח בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח. מהנדס הוועדה רשאי לאשר, לפי שיקול דעתו, סטייה של עד 0.7 מ' בגובה מפלסי הרצפה המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>5. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.</p> <p>6. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהא השלמת ביצוע פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב: הביוב יטופל במתקן לטיפול שפכים - הר עמשא.</p> <p>2. ניקוז: א. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.</p> <p>ג. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית ניקוז בגבול התכנית עם שמורת טבע, תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>3. מים: אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. אשפה: א. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר בינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ג. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב בינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. אצירת אשפה ופסולת תהיה במתקנים ניתנים לסגירה למניעת הפצת אשפה ופסולת ביישוב ובסביבתו. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p>



6.4	תשתיות
	<p>1. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות החדשות תת-קרקעיות. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p> <p>3. תשתיות קיימות באזורים המיועדים לבנייה וכן כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, תועתקנה למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.</p> <p>4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p>





תשתיות	6.4
<p>5. במגרשי מגורים ובמגרשים פרטיים אחרים, תותר, לפי הצורך, העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, בתחום שבין קו הבניין לבין גבול המגרש.</p> <p>6. גז טבעי:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר עדיפות כדלקמן: 1. בתא שטח המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים, או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום תאי שטח ביעוד שטח פרטי פתוח, חניון, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, אירוח כפרי, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית של הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלבנטיים.</p>	



חשמל	6.5
<p>1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים א', שטח פרטי פתוח, שבילים, דרכים, אזור מבני ציבור, אזור מבני ציבור, אזור שמורת טבע.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז המרכז.</p> <p>4. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>5. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>6. לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, שטחי ציבור פתוחים ושטח פרטי פתוח, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>7. יועדף שימוש בטכנולוגיות תאורה יעילות וחסכניות ובמינימום "זיהום אור".</p> <p>8. תאורת הגדר תכוון לסביבת הגדר בלבד בכפוף לתיאום עם דרישות מערכת הביטחון.</p>	



הוראות פיתוח	6.6
<p>1. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תיערך בדיקת מצאי ערכי טבע ואופן הטיפול בהם, בהתאם להנחיית רשות הטבע והגנים (שימור, העתקה, היתר פגיעה).</p> <p>2. הבנייה באזורי המגורים תהיה ככל הניתן בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית ובמינימום שינויים בקרקע.</p>	

<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>3. מסלעות יותרו בשיפוע שלא יהיה תלול מ-1:1.</p> <p>4. קירות תומכים יותרו בגימור חיצוני מאבן בלבד. גובה קיר תומך לא יעלה על 1.5 מ' בין פני קרקע נמוכה לגבוהה. במקרה של הפרש גבהים העולה על 1.5 מ', יחולק הפרש הגבהים כך שתיווצר מדרגה מגוננת (טראסה) ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות בפני הקרקע שבין הקירות.</p> <p>6. דלתות ושערים יתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם אל מחוץ לתחום תא השטח שבו הם מותקנים.</p> <p>7. בכל האזורים, פרט לדרכים, שבילים וחניונים, ייסללו משטחים, רחבות ושטחי חנייה, ככל הניתן, בחומרים שיאפשרו חילחול. לא תותר סלילה בחומרים אטומים של יותר מ-15% משטח תא שטח.</p> <p>8. גינון וצמחייה יתוכננו בעיקר במיני צומח מקומיים. יוקפד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. תובטח הגנה ומניעת פגיעה בעצים בוגרים.</p> <p>2. בבקשה להיתר בנייה יוצגו עצים המיועדים להעתקה, עקירה או שימור.</p> <p>3. בעצים להעתקה תצורף לבקשה להיתר תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>4. בעל ההיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>5. בעצים לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט כ"אתר עתיקות/אתר הסטוריי" הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדן ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>4. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>5. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה</p>	

<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
	עקרונית בלבד.

<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית.</p> <p>2. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>3. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>

<b>6.11</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>בכל היעודים יותרו מרכיבי בטחון לרבות מיגון, מרחבים מוגנים, מחסות ציבוריים, מקלטים ציבוריים, חדרי בטחון, גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כול תאי השטח בתכנית	מיידי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.

