

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/04/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/07/2021

תכנית מס' 608-0279703

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שחרות - כפר קהילתי



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מתאר מקומית 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

הישוב שחרות הוקם בשנות ה-80, כחלק מתכנית המצפים ובעקבות החלטת הממשלה. לישוב הוכנה תכנית מפורטת (147/02/12) ע"י המחלקה לתכנון של הסוכנות היהודית. התכנית המאושרת אפשרה הקמתם של 16 יח"ד למגורים ושטחים למבני ציבור.

בעשרים השנים האחרונות, המשיך הישוב לקלוט משפחות ולגדול מבלי לאבד את אופיו המדברי הייחודי.

כיום אוכלוסיית הישוב מונה כ-164 נפשות שהם כ-40 בתי אב. עיקר עיסוקם של התושבים הוא בפעילות חקלאית ותיירותית, בסביבת הישוב, מחוצה לו ובתוכו.

תכנית זאת מציעה הרחבה והסדרה של הישוב תוך שמירה על אופי הבינוי הקיים המתבסס על בינוי לאורך השלוחות בעלות השיפועים הטופוגרפיים המתונים והשארתם של הערוצים החותרים ביניהן כמכלול רציף של שטחים פתוחים.

לפי תמ"א 1/35 אזור הישוב נמצא במרקם שמור ארצי ונשמרו העקרונות של רציפות שטחים פתוחים והדגשת הערכים הנופיים הייחודיים לאזור בקעת עובדה.

בהתאם להוראות תמ"א 1/35 מתוכננת הרחבת הישוב כצמוד דופן לגרעין הישוב הקיים. בהתחשב בעקרונות התכנון של שמירה על הערוצים כשטחים פתוחים.

בהתאם לתמ"מ 70/14/4 צפיפות המגורים בתכנית לא פוחתת מ-1 יח"ד לדונם (נטו) ועומדת על 1.03 יח"ד לדונם.

מכסת יח"ד המותרת לשחרות לפי תמ"א 1/35 הן 500 יח"ד. התכנית מציעה 208 יחידות דיור ב-171 מגרשי מגורים, במגוון גדלי מגרשים. התכנית קובעת שלביות, בחלוקה למתחמי בינוי המאפשרים התפתחות הישוב מהבינוי הסמוך לישוב הקיים ועד לבינוי המרוחק יותר, בהתחשב ברצון לשמור על השטחים הפתוחים שבהיקף הישוב ללא פגיעה סביבתית.

התכנית מסדירה את אזור המגורים ואת הגבולות בין יחידות המגורים בישוב הקיים, בהתאם לצרכים הקיימים בשטח, וקובעת את זכויות הבניה וקווי הבניין.

התכנית מסדירה את תוואי הדרכים, השבילים, השצ"פים, המגרשים למתקנים הנדסיים, אזור מבני הציבור, המסחר, הספורט ובית העלמין לישוב.

התכנית מציעה מגרשים לתעשייה קלה ומלאכה בחלק הצפוני של התכנית הכוללים שילוב שימושים תיירותיים במגרשים אלה ואירוח תיירותי במגרשי המגורים, במטרה לאפשר פתרונות תעסוקה מגוונת לתושבים החדשים והקיימים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שחרות - כפר קהילתי

608-0279703

מספר התכנית

1,844.039 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
קואורדינאטה X	199750
קואורדינאטה Y	425400

1.5.2 תיאור מקום

שחרות - כפר קהילתי - במזרח בקעת עובדה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: שחרות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39112	מוסדר	חלק		7

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /1. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 /1. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
23/01/2000		4845		פירוט	תממ/ 4 /14
25/08/2009	5449	5990	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 /70. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /70 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /70
14/07/1988	2850	3572		שינוי	147 /02 /12
14/06/2012	4713	6431		ללא שינוי	4 /147 /02 /12
22/12/2016	1802	7407		ללא שינוי	608-0322503



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון רוזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-4		רון רוזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רון רוזן		1	1: 2750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 35 19/07/2020	רון רוזן	19/07/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמתי שחרות	10: 53 12/05/2021	רון רוזן	28/04/2021	3		רקע	עקרונות תכנון
לא	טבלת שטחי תאי שטח	10: 55 12/05/2021	רון רוזן	11/05/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח שלביות	08: 58 31/05/2021	רון רוזן	31/05/2021	1	1: 2500	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	פרוגרמה לבית עלמין	11: 04 12/05/2021	רון רוזן	28/04/2021	2		רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח בינוי-בית עלמין שחרות	09: 10 13/05/2021	רון רוזן	28/04/2021	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב-1	11: 09 12/05/2021	רוני שובל	04/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-2	11: 10 12/05/2021	רוני שובל	04/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-3	11: 11 12/05/2021	רוני שובל	04/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-4	11: 11 12/05/2021	רוני שובל	04/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב	11: 12 12/05/2021	רוני שובל	04/05/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	11: 13 12/05/2021	רוני שובל	04/05/2021	23		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך נופי סביבתי	09: 03 27/07/2020	עמית טל	26/07/2019	97		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי ופיתוח-4	11: 18 12/05/2021	רחל בן משה	10/05/2021	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח -4	11: 22 12/05/2021	רחל בן משה	10/05/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	10/05/2021	רחל בן משה	11: 24 12/05/2021	נספח בינוי ופיתוח-ג4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	30/05/2021	רחל בן משה	09: 02 31/05/2021	נספח עצים בוגרים גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1250	1	30/05/2021	רחל בן משה	09: 03 31/05/2021	נספח עצים בוגרים-גליון 2	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 5000	1	22/07/2020	משה צ'וברוצקי	21: 50 22/07/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז 1	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	22/07/2020	משה צ'וברוצקי	21: 53 22/07/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז 2	לא
ניהול מי נגר	מנחה		1	22/07/2020	משה צ'וברוצקי	21: 54 22/07/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז 3	לא
ניהול מי נגר	מנחה		1	22/07/2020	משה צ'וברוצקי	21: 55 22/07/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז 4	לא
ניהול מי נגר	מנחה		44	21/07/2017	משה צ'וברוצקי	12: 41 27/08/2017	מסמך- נספח ניהול מי נגר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/05/2021	אלי קוגלר	11: 29 12/05/2021	נספח תנועה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/05/2021	אלי קוגלר	11: 31 12/05/2021	נספח תנועה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	6	22/07/2020	אלי קוגלר	08: 42 23/07/2020	נספח תנועה-חתיכי אורך	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א חבל איילות		(1)		08-6355801	08-6355800	yonie@eilot.org.il
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(2)		08-6263617	08-6263699	irinan@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל איילות 88820.

(2) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א חבל איילות		(1)		08-6355801	08-6355800	yonie@eilot.org.il
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(2)		08-6263617	08-6263699	irinan@moch.gov.il

(1) כתובת: ד.ג. חבל איילות 88820.

(2) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	03-9533333	08-6264250	pniot@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 233 באר שבע 8410102.

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	רון רוזן	80617	רוזן ליננברג אדריכלים	אודים	(1)		09-8351026	09-8351076	info@r-l-arch.co.il
מודד	מודד	מיכאל אלברט	828		ירושלים	דרך בית לחם	55	02-5388352	02-5003939	michaelelbert95@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	רחל בן משה		תשתיות ונוף אילת בע"מ	אילת	סתונית	12	08-6340134	08-6340134	rahel.benmoshe@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל (2)	1	03-7369972	03-7252774	office@amphibio.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	משה ציבורצקי		מ.מ מהנדסים יועצים "דרום"	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי קוגלר	53847	מהוד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6251188	03-6251187	mahodta@mahod.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רוני שובל	24168	אגת הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5618084	03-5618059	ronis@agateng.co.il

(1) כתובת: ת.ד 416 אודים 42905.

(2) כתובת: ת.ד 9108 ר"ג 52190.



מכון זמין
מונה הדפסה 50



מכון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת כפר קהילתי שחרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה, זכויות בניה וקווי בניין.
2. שינוי ייעודי קרקע משטחים פתוחים וקרקע חקלאית ליעודים המוגדרים בתכנית.
3. הקמת מרכז לטיפול בשפכים מקומי.
4. התוויות מערכת הדרכים.
5. קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה.
6. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	739 - 722, 719 - 700, 650 - 600, 521 - 500, 160 - 101
תעשייה קלה ומלאכה	836 - 825
מתקנים הנדסיים	1003 - 1000
מבנים ומוסדות ציבור	1301, 1300
שטחים פתוחים	1812 - 1805, 1803 - 1800
קרקע חקלאית	1504, 1502
שטח ציבורי פתוח	1110 - 1100
ספורט ונופש	1200
דרך מאושרת	1702 - 1700
דרך מוצעת	1625, 1620, 1618, 1617, 1610, 1606 - 1600
דרך משולבת	1653 - 1651
דרך ו/או טיפול נופי	2033 - 2001
שביל	1905 - 1900
חניון	1630
דרך נופית	1654, 1650
בית קברות	1400
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	2016, 2015, 2013, 2005, 2002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1618, 1605, 1601, 1600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	1651
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך נופית	1654, 1650
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	121 - 125, 147, 621, 622, 627, 632, 737, 633
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1812, 1803, 1802, 1800
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	2023
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1701
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1620, 1618, 1617
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	733, 730, 723
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	1200
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1701
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1620, 1618
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	733
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	2024, 2023, 2003, 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1620, 1618
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	730, 729, 725 - 723, 717, 713, 712
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	901
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1802
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1108, 1105 - 1103, 1101, 1100
גבול מגבלות בניה	בית קברות	1400
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	2028, 2016 - 2013, 2010, 2009
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1702
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1625, 1605
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	1651
גבול מגבלות בניה	דרך נופית	1650
גבול מגבלות בניה	חניון	1630
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	632 - 623
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1003, 1000
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1504, 1502
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1105, 1102
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	1809, 1807 - 1805, 1803, 1800, 1810
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	836 - 825
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	2023, 2001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1618
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1300
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	726
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	901
דרך /מסילה לביטול	שביל	1905, 1900
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1800
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	2027
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	1653
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	502, 501, 151 - 147, 143
הנחיות מיוחדות	שביל	1903
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1803, 1802, 1800
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	2030, 2001
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1702 - 1700
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1618
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	1300
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	1504
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1802, 1800
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	2028, 2016 - 2014, 2004 - 2002
תחום השפעה	דרך מאושרת	1702
תחום השפעה	דרך מוצעת	1625, 1602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך נופית	1654, 1650
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1003, 1002, 1000
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1504, 1502
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1812, 1807 - 1805, 1803 - 1800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	20,670	1.12
מגורים	5,500	0.30
קרקע חקלאית	609,730	33.07
שטח לבנייני ציבור	4,100	0.22
שטחים פתוחים	1,204,039.28	65.29
סה"כ	1,844,039.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	3,913.38	0.21
דרך ואו טיפול נופי	25,871.94	1.40
דרך מאושרת	51,636.53	2.80
דרך מוצעת	48,805.54	2.65
דרך משולבת	9,140.69	0.50
דרך נופית	17,123.19	0.93
חניון	590.43	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	8,645.05	0.47
מגורים א'	201,186.72	10.91
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,016.23	0.06
מתקנים הנדסיים	17,585.09	0.95
ספורט ונופש	10,295.33	0.56
קרקע חקלאית	64,599.5	3.50
שביל	1,415.71	0.08
שטח ציבורי פתוח	17,395.44	0.94
שטחים פתוחים	1,358,493.53	73.67
תעשייה קלה ומלאכה	6,324.96	0.34
סה"כ	1,844,039.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. אזור זה ישמש למגורים, מס' יח"ד המותרות בתא שטח, כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5. 2. כחלק מכל יחידת דיור יותר שימוש נוסף למקצועות חופשיים שאינם יוצרים מטרד. ובלבד שעיקר השימוש במגרש הוא למגורים. 3. תותר בניית מרתף ומחסן. 4. יותר שימוש תיירותי לעד 2 יחידות אירוח בתחום תא השטח, כשימוש נלווה למגורים. 5. תותר הקמת סככה או מבנה מקורה ל-2 חניות בתחומי תא השטח. 6. בריכת שחייה פרטית. 7. סככות צל, מצללות, גינון ונטיעות. 8. עבודות ניקוז השטח, השהיית נגר וחילחול. 9. קווי תשתית תת קרקעיים, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות (פילרים) מים, חשמל, תקשורת, אשפה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השימוש לתעסוקה יהיה בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד כחלק מהמבנה העיקרי ומזכויות הבניה למגורים. 2. אירוח כפרי: יחידות האירוח יתוכננו בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. א. במגרשים קטנים מ-800 מ"ר תותר יחידת אירוח אחת בשטח של עד 55 מ"ר (כחלק מזכויות הבניה למגורים). ב. במגרשי מגורים ששטחם מעל 800 מ"ר תותר בניית 2 יחידות אירוח למגרש, בשטח של עד 60 מ"ר לשתי יחידות (כחלק מזכויות הבניה למגורים). ניתן יהיה לנייד את השטחים בין 2 היחידות (גודל יחידה אחת לא יעלה על 55 מ"ר). ב. מבנים לאירוח כפרי יבנו בצמידות לבית המגורים או כיחידות נפרדות. מרחק בין יחידות האירוח, שייבנו בנפרד מבית המגורים, לא יפחת מ-4 מ'. ג. יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יחידת אירוח. ד. כל שימוש אחר במבנים מלבד מטרות אירוח יהווה סטייה ניכרת. ו. הנחיות בינוי ופיתוח על פי המפורט בסעיף 6.2 ו-6.3. ז. בתחילה תותר הקמת 50 יחידות אירוח. מימוש יחידות האירוח הנוספות בתחום הישוב יבוצע לאחר בחינת ההשלכות החברתיות והאחרות של שילוב התיירות בישוב. ע"י הוועדה המקומית חבל אילות. וכן הכנת מסמך הבורח את כושר נשיאת התשתיות, אשר יתייחס בין היתר לנושאי חניה ותנועה, ביוב, פיתוח סביבתי ונושאים נוספים ככל שידרשו בתאום עם משרד התיירות. 3. במגרשי מגורים בהם מותרת בניית 2 יח"ד למגרש, המרחק בין המבנים יהיה לפחות 5 מ' או 0.5 מ'. 4. עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.2. ובהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית חבל אילות לעת קביעת הנחיות כאלה לישוב שחרות. 5. גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה לבית. גובה ה-0.00" לכל מגרש יקבע לפי נספח בינוי ונוף. תותר סטייה של עד 0.5 מ' למטה או למעלה באישור מהנדס הוועדה ובתנאי שישאר גובה מינימאלי של +0.5 מ' ממפלס קו הביוב של המגרש.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>6. מרתף - גובה מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.50 מ' בגבולות קווי הבניה החיצוניים של קומת הקרקע.</p> <p>7. דודי מים וקולטי שמש יוסתרו לכיוונים מזרח, מערב וצפון כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>8. מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אוויר חיצוניות, או מזגני קיר וכל מרכיב אחר של מערכות מיזוג אוויר יוסתרו ע"י בניה קשיחה כלפי הרחוב.</p> <p>9. סככות חניה - בתאי שטח הצמודים לדרכים תותר סככה לחניית 2 רכבים בקו בניין קדמי וצדדי 0 מ'. שטח סככת חנייה לא יעלה על 36 מ"ר וכחלק משטחי השירות. מיקום החניה יאושר בתכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>10. מחסן :</p> <p>10.1. תותר בניית מחסן לכל יחיד בשטח של עד 10 מ"ר, וכחלק משטחי השירות. המחסן יבנה מחומרים דוגמת המבנה העיקרי ויכלל בהיתר הבניה. המחסן יבנה כחלק מהמבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין, או בנפרד ממנו.</p> <p>10.2. מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות :</p> <p>א. שטח המחסן לא יעלה על 8מ"ר</p> <p>ב. גובה המחסן לא יעלה על 2.20</p> <p>ג. יותר להקימו בקווי בניין צדי ואחורי 0מ' כך שימוקם בפינת המגרש.</p> <p>ד. ייאסרו פתחים לכיוון מגרש שכן.</p> <p>ה. ניקוז הגג יהיה אל תוך המגרש.</p> <p>ו. על גג המחסן לא תותר הצבת מתקנים.</p> <p>11. יש לטעת עצי צל בחזית המגרש, במרחק של עד 1 מ' מגבול המגרש הקדמי ובמרווחים של עד 6 מ' בין עץ לעץ.</p> <p>12. יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר משטחים ציבוריים, בהתקנה על הקרקע או בהתקנה מוסתרת אחרת ככל הניתן כך שלא ייראו מדרכים, שבילים ושטחי ציבור.</p> <p>13. בריכת שחייה :</p> <p>13.1. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול את מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>13.2. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים.</p> <p>13.3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>13.4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט, במגרשי מגורים 722-728 בישוב הקיים יהיו קווי הבניין 3 מ' לכל הכיוונים ובהתייחס רק לבנייה חדשה.</p> <p>2. למבנים קיימים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתן לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בניין, אך כל תוספת בניה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p>
<p>ג</p>	<p>3. קווי בניין לבריכת שחיה יהיו בהתאם לקווי הבניין למגורים.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. יחידות אירוח:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח, יותנה במתן היתר ראשון לבניית מבנה המגורים, בשטח של 90 מ"ר לפחות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתכלול את בית המגורים, את פתרון הביוב, דרכי הגישה, החניות, הגבהים, חומרי הבניה, הצבת ומיקום המבנים, גינון, גידור, שבילים, שילוט, תאורה וכיו"ב. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח הנוספות, לאחר מימוש 50 יחידות האירוח הראשונות, בחינת ההשלכות החברתיות והאחרות של שילוב התיירות בישוב. ע"י הועדה המקומית חבל אילות. והגשת מסמך הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות אשר יתייחס בין היתר לנושאי תנועה וחנייה, ביוב, פיתוח סביבתי ונושאים נוספים ככל שיידרשו לתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>ה. תנאי להפעלת יחידות אירוח במגרש המגורים יהיה כי השימוש ליחידות האירוח הוא שימוש נילוה למגורים במגרש, ולא כשימוש עצמאי.</p>
<p>4.2</p>	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מבנים למטרות מסחריות מקומיות כגון: חנויות לממכר מוצרי צריכה, הסעדה וכו'.</p> <p>2. מבנים לצרכי ציבור: ספריה, מתני"ס, מועדון, מרפאה, מזכירות הישוב, דואר וכד'.</p> <p>3. חניות, מצללות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ושבילים.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת (פילרים), חדר חשמל, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>5. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.2.</p> <p>2. יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 50% מהשטח הפתוח.</p>
<p>4.3</p>	<p>תעשייה קלה ומלאכה</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת מבני מלאכה, תעסוקה, תעשייה קלה ואחסנה, חנויות מפעל, מתקני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה זעירה, מלאכה ואחסנה, בלתי מזהמים.</p> <p>2. יותרו שימושים בעלי אופי תיירותי שאינם מהווים מטרד לסביבה, כגון מקומות להשכרת אופניים, חנויות מטיילים, מקומות לארגון טיולי ג'יפים, דוכנים להסברה והכוונת מטיילים,</p>



תעשייה קלה ומלאכה		4.3
<p>מקומות עצירה ומנוחה למטיילים.</p> <p>3. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, חניות ודרכי גישה לרכב חירום ורכב תפעולי.</p> <p>4. עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, גידור ושערים, סככות צל, מצללות ותאורה.</p> <p>5. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגייה.</p> <p>6. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים פוטו-וולטאיים, טרנספורמטורים, מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה והפרדה של פסולת.</p> <p>7. עבודות ניקוז השטח.</p>		
הוראות		4.3.2
א	עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.2	
ב	קווי בנין 1. תותר בניה בקו בנין צידי - 0 מ', בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צידי הגבול שבין תאי השטח, באישור הועדה המקומית. 2. במצב של בנייה בקו בנין צידי - 0 מ', לא תותר פתיחת פתחים לכיוון המגרש השכן. 3. לא יותר ניקוז הגג לעבר תא שטח שכן.	
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. שימושים לתעשייה קלה ומלאכה, יש לתאם עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. שימושים תיירותיים יש לתאם עם משרד התיירות, בהתאם לתקנים התקפים, ובאישור הועדה המקומית.	
ד	ניהול מי נגר 1. ניטור מי נגר עילי יבוצע לפי נספחי הניקוז. 2. ניקוז יופנה לדרכים ושטחים ציבוריים. אין לבנות בנייה משמרת מים באזור זה.	
מתקנים הנדסיים		4.4
שימושים		4.4.1
<p>1. הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות מים וביוב.</p> <p>2. תא שטח 1000 מיועד למטי"ש (מתקן טיהור שפכים) אינטנסיבי.</p> <p>3. תא שטח 1001 מיועד לבריכת אגירה למי שתיה ותחנת שאיבה.</p> <p>4. תאי שטח 1002-1003 מיועדים לתחנות שאיבה לביוב.</p> <p>5. מאגרי חירום מתחת לקרקע.</p> <p>6. שימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.4.2 (ג), (ד), להלן.</p> <p>7. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום ושירות.</p> <p>8. עבודות גינון ונטיעות, מצללות, גידור ושערים.</p> <p>9. עבודות ניקוז השטח.</p>		
הוראות		4.4.2
א	עיצוב פיתוח ובינוי	

4.4	מתקנים הנדסיים
	<p>1. הבנייה תהיה מחומרים קשיחים בלבד כגון בטון ובלוקים. גמר הקירות יהיה בגוונים המשתלבים בנוף המדברי.</p> <p>2. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את דרכי הגישה ובכפוף לפתרון אדריכלי-נופי למתקנים באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. תחנות השאיבה לביוב, מתקן הטיפול בשפכים ובריכת האגירה ייבנו בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. לתא שטח 1001, המיועד לבריכת מים, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>4.1. מבנה הבריכה יוצנע, ככל הניתן באמצעות: העמדה, פרישה על פני הקרקע, בחירת חומרי גמר וגווני צבע הנטמעים היטב בסביבה.</p> <p>4.2. לפני תחילת הביצוע, תיאסף שכבת הקרקע העליונה (top soil) בהתאם להנחיות מפורטות של אגרונום ואקולוג. שכבת הקרקע תישמר בערימה נפרדת ומשולטת במהלך תקופת הבניה ותשמש לכיסוי פני השטח לעת ביצוע עבודות השיקום בתום ההקמה.</p> <p>4.3. הוראות בדבר שיקום נופי לאחר ביצוע עבודות יתוכנן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם רט"ג ובאישור מהנדס הועדה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. בתאי שטח 1001-1003 ניתן יהיה לבצע מאגרי חירום מתחת לקרקע בקו בנין 0 מכל הכיוונים.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>1. תחנת שאיבה ובריכה למאגר מים:</p> <p>1.1. יותרו התכליות הבאות לתחנת שאיבה: משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (כדוגמאת כלור ופלאור, אמוניה, חומצה גופרתית) ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור לחירום, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד, קווי מים, מערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>1.2. יותרו התכליות הבאות לבריכה/מאגר מים: מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, מערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p> <p>2. דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.</p> <p>3. יש לבצע אמצעים להגנה על הסביבה בכל הקשור לשימוש בחומרים מסוכנים ובדלקים, וכן אמצעים להפחתת מפגעי רעש ממנועי המשאבות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. היתרים יינתנו בתיאום ובאישור של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>ביוב</p> <p>1. מתקן הטיפול בשפכים, (תא שטח 1000) ידרש לעמוד בטיפול השפכים ברמת האיכות הנדרשת</p>

4.4	<p>מתקנים הנדסיים</p>
	<p>על פי יעדי הקולחים, אך לא פחות מהאיכות על פי פקודת בריאות העם אשר תהיה בתוקף בעת אישור התכנית, בהתאם לכללים והתקנות שעל פיה ועל פי כל דין.</p> <p>2. בשטח שנקבע למתקן הטיפול יותרו השימושים הבאים: א. מיתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, מאגרי קולחים. ב. דרך גישה, דרכים פנימיות, וחניה לשירות המתקן. ג. מבני מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המתקן והמאגרים. ד. מיתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. ה. קווי ומתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מיתקן הטיפול.</p> <p>3. המתקן יעמוד בתקנים לשמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע למניעת זיהום מי התהום.</p> <p>4. המתקן יעמוד בנהלים והאמצעים למקרי חירום וכשל במיתקן הטיפול ובמערכות הנלוות.</p> <p>5. יש לבצע מערכות לניטור השפעות המתקן על הקרקע, אוויר ומי תהום.</p> <p>6. יש לבצע שיקום ועיצוב נופי של מיתקן הטיפול והמאגרים.</p> <p>7. שלבי ביצוע המתקן יהיו בהתאם להתפתחות הישוב.</p> <p>8. יש לתאם ולאשר הקמת המתקנים עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>9. יש לתאם הקמת המתקן עם חברת חשמל בהתייחס לקו המתח הקיים והצורך בהסתתו.</p> <p>10. תחנות שאיבה לביוב שבתאי שטח 1003,1002 מטילות מגבלות בניה בתחום ההשפעה המסומן בתשריט. יש לפעול הבתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.12 (7) להלן.</p>
4.5	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מבנים ומוסדות למטרות ציבור כגון: בית ספר, מעון וגן ילדים, מועדון, מרפאה, ספרייה, מזכירות הישוב, דואר, בית תרבות, מוסדות דת, מגרשי משחקים, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקני תשתית ציבוריים.</p> <p>2. חניות, מצללות להולכי רגל, גינות, ריהוט רחוב ושבילים.</p> <p>3. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, חשמל ותקשורת (פילרים), חדר חשמל, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>4. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לפי סעיף 6.2</p> <p>2. יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 50% מהשטח הפתוח.</p>
4.6	<p>שטחים פתוחים</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. באזור זה לא תותר כל בניה.</p> <p>2. דרכי עפר לצורך גישה למתקנים טכניים ותשתיות.</p> <p>3. שבילי טיולים ומסלולי אופניים.</p> <p>4. פיתוח נופי בצידי הכבישים ודרכי העפר לצרכי תימוך.</p>

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.6</p>
<p>5. הנחת תשתיות תת קרקעיות. 6. תעלות הגנה לניקוז ופתרונות ניקוז בהתאם לנספחי הניקוז.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. קירות תמך או טיפול נופי לצרכי תימוך לכבישים ולדרכי השירות יבוצעו לאחר אישור הועדה המקומית. 2. תכנון שביל הגישה למתקנים הנדסיים יעשה כך שעבודות העפר הנדרשות לשם פריצת הדרך, יהיו מזעריות ככל הניתן. תכנון דרך הגישה ילווה בחתכי אורך, רוחב ומאזן עבודות עפר, שיעשה בשלב היתרי הבניה.</p>	
<p>סביבה ונוף</p> <p>ב</p> <p>1. התכסית הטבעית המדברית תשמר בו ואף תחוזק במידת הצורך ע"י נטיעות סוגי צמחיה מקומית ומדברית.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. דרכי עפר לצורך גישה למתקנים טכניים ותשתיות ודרכי גישה לקווי ביוב, יבוצעו לפי המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות ובהתאם לנספחי התנועה והתשתיות ולאחר אישור הועדה המקומית. 2. דרכי השירות יבוצעו ככל הניתן ללא סלילה, ע"י מצעים מהודקים. אך במקומות בעלי שיפוע גבוה הדורש אספלט בכדי לאפשר מעבר משאיות, יותר לבצע סלילה באישור הועדה המקומית ובהמלצת מהנדס התנועה ובהתאם לתקן.</p>	<p>ג</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. שימוש חקלאי בקרקע לגידולים ונטיעות, מטעים ובוסתנים. ללא כל בניה מכל סוג שהוא. 2. עבודות ניקוז השטח בהתאם לנספח הניקוז.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. שימוש במי קולחים יותר בתאי שטח 1504,1502 ויתבצע לאחר אישור משרד הבריאות.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור. 2. גינון ושטחי נוי, הסדרת ניקוז עילי, טרסות ומפלים קטנים. 3. ריהוט רחוב, שבילים ציבוריים, דרכי שירות לרכב תפעולי ומעבר לרכב חירום, מצללות להולכי רגל, סככות צל, פיסול, מתקנים למי שתייה, ספסלים, שבילי אופניים, חניות ורחבות מרוצפות. 4. מעבר קווי תשתית והמתקנים הדרושים להם לצורך המעבר בלבד, תחנות השנאה לשימוש הישוב. מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <p>1. תכניות הפיתוח באזורים אלו יהיו בעלי אופי מדברי תוך השתלבות בנוף הסובב את הישוב. 2. הנטיעות והגינון יהיו במיני צמחים המותאמים לתנאי האזור ובתיאום עם רשות הטבע והגנים. 3. מבני השנאה יבנו לפי הצורך בתיאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית, עיצוב תחנת</p>	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>ההשנאה יהיה מותאם לאופי המדברי ויהיה בגווני אדמה בהירים.</p>	
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. בריכות שחיה פתוחות ומקורות, אולמות ומגרשי ספורט, מתקני ספורט פתוחים ומקורים, ומדשאות. לרבות השימושים המשרתים אותם כגון: שירותים, מלתחות, מקלחות, חדרי הלבשה, משרדים, מועדוני ספורט, שירותי מזון והסעדה, חנות לצידוד ואביזרי ספורט, מחסנים ומבני שירות כגון: סככות לרכב ולצידוד, מרחבים מוגנים.</p> <p>2. חניות, מצללות להולכי רגל, גינות, ריהוט רחוב, רחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ואופנים, דרכי שירות לרכב תפעולי וחירום.</p> <p>3. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות מים חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים למיזן והפרדה של פסולת.</p> <p>4. עבודות לניקוז השטח.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.2.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדת של נוסעים, שטחי חניה ודרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים דרכי שירות לרכב תפעולי, שטחי גינות וריצוף, מתקנים וריהוט רחוב, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, ספסלים מצללות וסככות צל.</p> <p>2. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות (פילרים) למים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, גזם והפרדת פסולת.</p> <p>3. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>תנועה</p> <p>1. הסדרי התנועה יבוצעו על פי נספח התנועה והחניה, וע"פ רשות התמרור ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>1. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדת של נוסעים, שטחי חניה ודרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים דרכי שירות לרכב תפעולי, שטחי גינות וריצוף, מתקנים וריהוט רחוב, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, ספסלים מצללות וסככות צל.</p> <p>2. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות (פילרים) למים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, גזם והפרדת פסולת.</p>	

4.11	דרך מוצעת
	מעל הקרקע כגון מרכזיות (פילרים) למים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, גזם והפרדת פסולת. 3. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח דרכים יבוצעו כדרכי מצעים בלבד ובטיפול נופי מתאים, כל עוד לא יפותחו מגרשי המגורים הצמודים לדרך, בהתאם לשלבויות שבתכנית.
ב	תנועה 1. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה, וע"פ רשות התמרור ובאישור הועדה המקומית.
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	1. התווית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדת של נוסעים, שטחי חניה ודרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים דרכי שירות לרכב תפעולי, שטחי גינון וריצוף, מתקנים וריהוט רחוב, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, ספסלים מצללות וסככות צל. 2. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות (פילרים) למים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, גזם והפרדת פסולת. 3. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.12.2	הוראות
א	תנועה 1. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה, וע"פ רשות התמרור ובאישור הועדה המקומית.
4.13	דרך ו/או טיפול נופי
4.13.1	שימושים
	1. טיפול נופי בצידו הדרכים. 2. קירות תמך, טיפול בקרקע הכולל שיפועי קרקע וטרסות, גינון, עבודות ניקוז. 3. דרכי שירות למעבר לרכב תפעולי וחירום. 4. דרכים זמניות הנחוצות לצורך שלבויות הפיתוח.
4.13.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. טיפול בקרקע יבוצע בהתאם לסעיף 6.4 ובאישור הועדה המקומית.
4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	1. מעברים ציבוריים, שבילים, מדרכות, רחבות מרוצפות להולכי רגל ואופניים גינון ונטיעות. 2. דרכי שירות למעבר לרכב תפעולי וחירום. 3. פינות משחקים, פינות ישיבה ומתקנים כגון: תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל,



4.14	שביל
	<p>מצללות.</p> <p>4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת. ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון: מרכזיות (פילרים) מים, חשמל ותקשורת. מתקנים לאצירת אשפה והפרדת פסולת לסוגיה.</p>
4.14.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. רוחב שביל מינימאלי יהיה 3 מ' לפחות, למעט שבילים קיימים באזור הישוב הקיים.</p> <p>2. יש להשתמש בחומרים מקומיים ובגווני אדמה המשתלבים בסביבה המדברית.</p> <p>3. השבילים יחסמו בנעילה למניעת מעבר רכב למעט רכבי שירות.</p>
4.15	חניון
4.15.1	שימושים
	<p>א. שטחי חניה לרכב פרטי, ציבורי ותפעולי, דרכי שירות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. שטחי גינון וריצוף, מתקני תאורה, מצללות, סככות צל, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות, ספסלים וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. ביתן שמירה, מחסומים, שערים, תחנה להעלאת והורדת נוסעים, מתקני שילוט ותמרור.</p> <p>ו. עבודות הנדרשות לניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>הפיתוח יקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.</p>
4.16	דרך נופית
4.16.1	שימושים
	<p>1. דרך המאופיינת במעבר בשטח פתוח ונופי.</p> <p>2. התווית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדת של נוסעים, שטחי חניה ודרכי שירות, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים דרכי שירות לרכב תפעולי, שטחי גינון וריצוף, מתקנים וריהוט רחוב, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, ספסלים, מצללות וסככות צל.</p> <p>3. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון מרכזיות (פילרים) למים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, גזם והפרדת פסולת.</p> <p>4. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>5. נקודות תצפית, מצפורים, שילוט הכוונה לנקודות עניין.</p>
4.16.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>1. הדרך הנופית תשתלב בסביבה על ידי הדגשה ושימור ערכי הטבע הסובבים.</p> <p>2. שלטים והסברים לערכי הטבע הנצפים מהדרך.</p> <p>3. שימוש בחומרים טבעיים המאפיינים את הסביבה המדברית, ובגווני אדמה מדברית.</p> <p>4. ביצוע הדרך בהתאם לשלבויות התכנית (בסעיף 7.1) ובהתאם לצורך ולהמלצת הועדה</p>

דרך נופית	4.16
המקצועית למים וביוב לעניין פתרון הביוב הנדרש.	
בית קברות	4.17
שימושים	4.17.1
<p>א. קברים ומצבות, בית טהרה, מבנה הספדים, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות.</p> <p>ב. הקמת מבנים לצרכי אחזקה ותפעול, שירותים, אשפה, אחסנה ומשרדים לניהול בית העלמין.</p> <p>ג. דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ד. פיתוח ונטיעות, סככות צל, ספסלים, ברזיות, גדרות ושערים.</p> <p>ה. מתקני תשתיות לצרכי בית העלמין.</p> <p>ו. עבודות לניקוז השטח.</p>	
הוראות	4.17.2
<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי לבית עלמין המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. החנייה תהיה בתוך שטח בית העלמין לפי תקן החנייה הארצי.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.2.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	15		60	110%	10%		20%	80%	1000	1300	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	15		60	110%	10%		20%	80%	1000	1301	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	1	40	360	70		(3) 70	(2) 220	500	141 - 101	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	1	40	360	70		(3) 70	(5) 220	900	160 - 142	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	1	40	360	70		(3) 70	(6) 220	500	521 - 500	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	1	35	360	70		(3) 70	(2) 220	750	650 - 600	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	2	30	(10) 780	(9) 200		(8) 140	(7) 440	1700	- 700 729,719 739 -	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	2	50	(10) 780	(9) 200		(8) 140	(11) 440	450	- 722 725,723 728 -	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	(4) 8	1	40	360	70		(3) 70	(6) 220	290	724	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)		2	9.5		60	1000			200	800	1000	901	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		1	10		55	55%			20%	35%	1500	1200	ספורט ונופש
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5		25	1000			250	700	3900	1400	בית קברות
(1)	(1)	(1)	(1)		1	4		30	(12) 30				30%	250	- 1100 1110	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5		70	350			100	250	490	836 - 825	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	6		80	140%		60%	20%	60%	15000	1000	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	8		50	1050		350	100	600	1400	1001	מתקנים הנדסיים
(13)	(13)	(13)	(13)	1	1	6		40	680		480	20	180	480	1002	מתקנים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (13)	אחורי (13)	צידי- ימני (13)	צידי- ימני (13)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6		40	680		480	20	180	480	1003	הנדסיים מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המותרים ל"מגורים" ו"תעשייה קלה ומלאכה" מתייחסים לתא שטח בודד.
- ב. גובה הבינוי לא יחרוג מהגובה המסומן בתשריט בסימון "גבול מגבלות בניה".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) ניתן להשתמש ב-50מ"ר לתעסוקה ו/או 60מ"ר ליחידות אירוח (2 יחידות למגרשים מעל 800מ"ר, ו-1 יחידה למגרשים מתחת ל-800 מ"ר), כחלק מזכויות הבניה למגורים.
- (3) שטחי השירות הינם לסככת חניה לרכב-36מ"ר, למחסנים-10/8מ"ר, לממ"ד.
- (4) לא כולל ארובות ומתקנים טכנים על הגג ומסתורם.
- (5) ניתן להשתמש ב-50מ"ר לתעסוקה ו/או 60מ"ר ל-2 יחידות אירוח, כחלק מזכויות הבניה למגורים.
- (6) ניתן להשתמש ב-50מ"ר לתעסוקה ו/או 55מ"ר ליחידת אירוח אחת, כחלק מזכויות הבניה למגורים.
- (7) עד 220 מ"ר שטח עיקרי ליחיד אחת.
- ניתן להשתמש ב-50מ"ר לתעסוקה ו/או 60מ"ר ל-2 יחידות אירוח, כחלק מזכויות הבניה למגורים.
- (8) עד 70 מ"ר שטחי שירות ליחיד אחת. שטחי השירות הינם לסככת חניה לרכב-36מ"ר, למחסנים-10/8מ"ר, לממ"ד.
- (9) עד 100 מ"ר ליחיד אחת.
- (10) עד 390 מ"ר ליחיד אחת.
- (11) עד 220 מ"ר שטח עיקרי ליחיד אחת. ניתן להשתמש ב-50מ"ר לתעסוקה ו/או 60מ"ר ליחידות אירוח (2 יחידות למגרשים מעל 800מ"ר, ו-1 יחידה למגרשים מתחת ל-800 מ"ר), כחלק מזכויות הבניה למגורים.
- (12) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה הינן לכל תא שטח בנפרד. 50 מ"ר מזכויות הבניה הינן לתחנת השנאה בכל תא שטח לפי המסומן בתשריט. שאר זכויות הבניה מיועדות להצללות.
- (13) כמסומן בתשריט, קו בנין תת קרקעי - 0' לצורך מאגר חירום תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.

1. כללי:

א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, למתקן הטיפול בשפכים ותחנות השאיבה, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, למעט למבנים קיימים בתאי שטח מס' 700-739 (בתחום הישוב הקיים). עם הסדרת פתרון הביוב הכולל לישוב, יש לחבר את המבנים הקיימים למערכת הביוב היישובית, תוך שנה ממועד סיום הקמת והפעלת מערכת הביוב.

ב. תנאי לעבודות פיתח וביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.

2. תנאי למתן היתר בניה ביעודי הקרקע לתעשייה קלה ומלאכה/ מגורים/ מבני ציבור/ בית עלמין/ מתקנים הנדסיים, הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. תנאי להיתר לפיתוח מתחם מגורים חדש/מעבר שלב, שיווק 70% מהמגרשים שבשלב הקודם כמפורט בסעיף 7.2 להלן.

4. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח ו/או לתיירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) ובתאום עם משרד התיירות.

5. תנאי למתן היתר בניה ביעוד תעשייה קלה ומלאכה, כמפורט בסעיף 4.3.2 (ג) ובתאום עם היחידה הסביבתית המקומית. תנאי למתן היתר בניה ביעוד תעשייה קלה ומלאכה, לשימושים תיירותיים, כמפורט בסעיף 4.3.2 (ג) ובתאום עם משרד התיירות.

6. תנאי למתן היתר למתקנים הנדסיים, תאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

8. תנאי למתן היתר בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר במגרש.

9. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים קו מים 4" ומעלה (קווי מקורות), תאום עם חברת מקורות.

10. סיכונים סיסמיים:

10.1. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

10.2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י 413.

11. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. בנייה חדשה ו/או פיתוח שטח ליד עצים המסומנים בתשריט לשימור, יהיו במרחק שיקבע פקיד היערות ויסומנו בתכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

12. בריכת המים:

תנאי למתן היתר בניה לבריכת המים, בתא שטח 1001, יהיה קבלת אישור הועדה המחוזית לנספח בינוי ופיתוח, לאחר ששוכנעה ע"י הרשות המוסמכת, בדבר הצורך במימוש חלופה זו מתוך האפשרויות במרחב, בנחיצות להקמת הבריכה במיקום המוצע, וכי הבינוי המוצע הוא מיטבי בהיבט הנופי.

נספח הבינוי והפיתוח יכלול:

12.1. מסמך שיוכן על-ידי רשות המים (או רשות מוסמכת אחרת), המציג את פרישת החלופות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- של בריכות המים במרחב הרלוונטי והערכה שלהן במועד המבוקש.
- 12.2. חתכי נצפות הבוחנים חלופות העמדה בתא השטח כך שהנצפות של המתקן ההנדסי תצומצם למינימום האפשרי.
- 12.3. תחשיב עבודות עפר צפויות במהלך הקמת הבריכה המראה, כי לא ייווצרו עודפים ואו חוסרים, אשר יגרמו לפגיעה נוספת בנוף.
- 12.4. הבקשה להיתר תכלול תכנון מפורט של דרך הגישה לבריכת המים, הכולל חתכי אורך, רוחב ומאזן עבודות עפר.
- 12.5. תכנית שיקום אשר תפרט את כל העבודות שתעשנה בתא השטח ובהיקפו על מנת לאפשר החזרת המצב לקדמותו ככל הניתן.
- 12.6. תנאי להצבת תורן על הבריכה או לצדה יהיה קבלת אישור מערכת הביטחון.
13. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור משרד הביטחון להנחיות סימון המבנים בשטח התכנית באזורים שהם במגבלות גובה כמסומן בתשריט.
14. תנאי למתן היתר לעבודות תשתית בשטחים הפתוחים הגשת תכנית לצימצום הפגיעה בשטחים הפתוחים ולשיקומם בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית והיחידה הסביבתית.
15. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה. הבקשה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה.
16. תנאי למתן היתר בניה בכל מקום בו יידרש מחנה התארגנות/מחנה קבלן/אתר עירום- הגשת תכנית פיתוח במסגרת הבקשה להיתר. בתכנית זו יוצגו גם תחשיבים לנפח הקיבולות של אתרי העירום ותחשיב כולל של מאזן ע"ע לאתר. כל בקשה כזו תלווה גם בתכנית שיקום.

6.2

עיצוב אדריכלי

1. העמדת המבנה על טופוגרפיה טבעית קיימת:
- העמדת מבנים תהיה על קרקע טבעית בהתאם לנספח הבינוי ופיתוח והחתכים הטיפוסיים. מונה הדפסה 50
- באופן שלא תשנה את מפלסי הקרקע הטבעיים בגבולות המגרש עם השטח הפתוח. במגרש בו נדרשת חפירה/מילוי של כ-2 מ' ביחס לפני השטח הקיים, הבנוי יתוכנן בבניה מדורגת כך שבגבול עם דרך ו/או שטח פתוח גובה מירבי לחזית קיר תומך יהיה 1 מ'.
2. עיצוב אדריכלי של המבנים ביישוב:
- במטרה לשמר ולחזק את אופיו היחודי של הישוב והתייחסותו לסביבתו הקרובה, נקבעות להלן חלופות לביצוע תגמירי קירות חיצוניים:
- א. חיפוי אבן מקומית עד גובה אדני חלונות וטיח בטקסטורה לא חלקה בהמשך הגובה, בצבעי אדמה.
- ב. חיפוי באבן לקט, לכל גובה הקירות.
- ג. בניה יבשה באבן לקט מקומית.
- ד. ציפוי בטיח מקומי, בגווי אדמה מקומית.
- ה. כמו כן תותר בנייה בבלוקי אדמה.
3. הגגות יהיו שטוחים, בנייה של גגות משופעים תהיה עד 10% שיפוע.
4. על גג של מבנה או חלק מבנה, בעל גג שטוח תותר בניית מצללה. מצללות תהיינה אופקיות.
5. ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ולא יראו מהשטחים הציבוריים.
6. מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
7. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור מהנדס הועדה המקומית.
10. צינורות כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות) למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>חזיתות המבנים. מתקני כביסה יוסתרו במסתור כביסה.</p> <p>11. מבנה סככה לחנייה יאושר כחלק מתכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. המבנה ישתלב בצורה אדריכלית נאותה וייבנה מחומרי גמר עמידים התואמים את חומרי הגמר של המבנה העיקרי. הסככה תוקם בצמוד לכל 2 תאי שטח סמוכים לסירוגין בהתאם למסומן בנספח התנועה והחניה. גובה הסככה לא יעלה על 2.2 מ'. לא יותר ניקוז הגג לעבר תא שטח שכן.</p> <p>12. מבנה נפרד למחסן יאושר כחלק מתכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר. הוא ישתלב בצורה אדריכלית נאותה וייבנה בחומרי גמר עמידים התואמים את חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p>	



6.3 תכנית בינוי	6.3
<p>ביעודי הקרקע למגורים, מבני ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, בית עלמין ומתקנים הנדסיים שבהם נדרשת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי למתן היתר בנייה תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. התכנית תחול על תא שטח אחד או יותר בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מפלסי פיתוח לכל מגרש, אשר בייחס אליהם ייקבעו גבהי הבנייה, מיקום קירות תמך וגובהם.</p> <p>ג. מיקום וגובה המבנים הגדרות והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, גנרטורים, מזגנים וכד'.</p> <p>ד. הגדרת חומרי בניה וגמר, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ה. תכנית פיתוח תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, תשתיות, מצללות, ופרטי פיתוח.</p> <p>ו. פתרון הניקוז במגרש.</p> <p>ז. הסדרי החניה והגישה אליהם.</p> <p>ח. פתרונות תשתית, ביוב, מים, אשפה, גז, חשמל וטל"כ.</p> <p>ט. הבקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח בק"מ 1:250 לפחות ובה יפורטו הגבהים המתוכננים, צמחיה מתוכננת, קירות פיתוח, השקיה ופרטי פיתוח עקרוניים להבטחת ישום עקרונות התכנון הנופי.</p> <p>י. בכל מקום בו יידרש מחנה התארגנות/מחנה קבלן/אתר עירום- תוגש תכנית פיתוח במסגרת הבקשה להיתר. בתכנית זו יוצגו גם תחשיבים לנפח הקיבולות של אתרי העירום ותחשיב כולל של מאזן ע"ע לאתר. כל בקשה כזו תלווה גם בתכנית שיקום.</p>	



6.4 עתיקות	6.4
<p>אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	



6.5 חניה	6.5
<p>1. החניות יהיו בתחום תאי השטח ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ובהתאם ליעוד הקרקע.</p> <p>2. בתאי שטח למגורים תהיה החניה בתחום תאי השטח ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה וע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>3. תא שטח 1630 ישמש לחניה ציבורית. יש לבצע הצללה צמחית, יש לטעת לפחות עץ בוגר אחד לכל 3 חניות ניצבות וכל 2 חניות מקבילות בתחום החניה הציבורית.</p>	

6.6 איכות הסביבה	6.6
<p>1. פינוי אשפה ופסולת:</p>	

- 1.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- 1.2 אכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
- 1.3 תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

2. זיהום אור וצמצום-תאורה:

- 2.1 במידה ומבחינת מערך הדרכים יהיה הכרח בטיחותי בתאורת לילה, יש לצמצמה כלפי חוץ באמצעות מיסוך (cut-off) למניעת זיהום אור כללי.
- 2.2 לא תופנה כלל תאורה כלפי שטחים פתוחים בתכנית ובסביבתה.
- 2.3 תכנון תאורה בכל מקום הגובל בשטחים פתוחים, יתואם עם רט"ג.

הוראות לשלבי ההקמה

במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל האמצעים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעים.

3. צמצום מפגעי רעש:

מעבר לצמצום מטרדי רעש, יש לנקוט באמצעים להפחתת מטרדי רעש בזמן ההקמה:

- 3.1 אין לבצע הפעלת ציוד בנייה באתר, במהלך עבודות ההקמה, בין השעות 19:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה. (תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג, 1992).
- 3.2 כל הפעילויות באתר (כלי עבודה, תחבורה וכיוצ"ב) יעמדו בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.
- 3.3 יש למקם גנרטורים בשטח רק עם חיפוי אקוסטי.
- 3.4 תנאי להיתר בניה בייעוד תעשייה קלה ומלאכה הינו עמידה בקבוע בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

4. צמצום מפגעי אבק

4.1 יינקט כל אמצעי אפשרי למניעת אבק ופיזורו בסביבה. בדרכי הגישה לאזורי העבודה, בשטחי ההתארגנות ובמשטחי העבודה, על גבי שטחים שאינם סלולים וככל הניתן ובהתאם לצורך ולתנאי מזג האוויר.

4.2 יינקטו אמצעים למניעת אבק ממשאיות להובלת עפר, לרבות כיסוין.

4.3 יינקטו אמצעים למניעת אבק מערמות עפר ע"י כיסוי או הרטבה.

5. פינוי עודפי עפר ופסולת בנין

5.1 שכבת הקרקע העליונה תיאסף טרם תחילת בצוע עבודות, תשמר באתר עד תום ביצוע

העבודות ותשמש לחיפוי השטח המשוקם. הקרקע הנחפרת תשמש, ככל הניתן, כחומר בנייה ממוחזר בכלל התשתיות של השכונה (לדוג' מצעים לכבישים ומדרכות). יש לפנות עודפי קרקע שלא ינוצלו בכל שלב פיתוח לאתר מורשה על פי דין.

5.2 כל פסולת הבניין תפונה לאתרים מוסדרים המאושרים על ידי המשרד להגנ"ס.

5.3 עירום זמני של עודפי עפר יתוחם באמצעות גדר אסכורית שתותקן כשתחתיתה נעוצה בתוך הקרקע.

5.4 תותקן גדר אסכורית למניעת זליגת עפר לעבר הערוצים.




תכנון זמין
מונה הדפסה 50




תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.6	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>5.5. לא יבוצע עירום עפר במרחק של 50 מטרים מציר ערוץ.</p> <p>5.6. תהודק ערימת העפר על מנת לצמצם את נפחה ועל מנת לצמצם את תנועתה ע"י רוח.</p> <p>5.7. השיקום הנופי יתוכנן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם רטי"ג ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>6. צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים</p> <p>6.1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח יהיה סימון או גידור גבולות קו הדיקור של הדרכים והמגרשים לפיתוח בצורה ברורה לאורך תוואי הדרך וגבולות המגרשים עם השטח הפתוח. סימון וגידור זה יושאר בשטח עד לסיום העבודות ויפונה עם סיומם. המטרה היא מניעת פגיעה לא מכוונת ולא הכרחית של כלים מכניים וכלי רכב בשטח הפתוח הרגיש הנמצא מחוץ לתחום העבודה.</p> <p>6.2. מחנות קבלן ושטחי התארגנות יבוצעו בשטחים המיועדים לפיתוח בלבד.</p>

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.8	חשמל																								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. רשת אספקת חשמל לסוגיה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. תחנות השנאה</p> <p>3.1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3.2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>6.1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.</p> <table border="1" data-bbox="223 1680 1276 2105"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>מ'3</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>מ'2</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>מ'0.3</td> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>מ'5</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כולל שנאי על עמוד</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>מ'3</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן			-	מ'3	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף		-	מ'2	ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד)		-	מ'0.3	תייל מבודד צמוד למבנה		-	מ'5	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כולל שנאי על עמוד		-	מ'3	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)	
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן																								
-	מ'3	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																							
-	מ'2	ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד)																							
-	מ'0.3	תייל מבודד צמוד למבנה																							
-	מ'5	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כולל שנאי על עמוד																							
-	מ'3	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)																							

6.8	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: - 20.00 מ' * ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' * במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים 0.5 מ' -</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים 3 מ' -</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים בתאום עם חברת החשמל -</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -</p> <p>6.2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>6.2.1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>6.2.2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחמו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>6.2.3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>6.2.4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>6.2.5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p>



6.9	ניקוז
	<p>1. תובטח השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן ע"פ 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>3. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.</p> <p>4. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבנין.</p> <p>5. ניקוז אזורי ציבוריים יופנה לדרכים, לשטחים חקלאיים ושטחים פתוחים גובלים.</p> <p>6. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז יעשה בד בבד עם ביצוע התשתיות.</p>

6.10	ביוב
	<p>1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב למעט במבנים קיימים בישוב הקיים עד להסדרת פתרון הביוב הכולל.</p> <p>2. מערכת הביוב של הישוב תתחבר אל מתקן טיפול שפכים שחרות שיוקם בחלקו הצפוני בקרבת אזור התעשייה.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>

6.10	ביוב
	<p>4. קדם הטיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.</p>
6.11	הוראות פיתוח
	<p>1. כל השטחים המוגדרים בתוכנית "שטחים פתוחים" יישארו במופעם הטבעי. לא תותר בהם כל פעילות המפרה את קרום פני השטח. למעט תשתיות ודרכים לתשתיות כפי שמופיעים במסמכי התכנית.</p> <p>2. יש להימנע מנטיעת מינים פולשים במגרשי המגורים, המסחר והמלאכה, מבני הצבור והשצפיים.</p> <p>3. בשטחי הגינון ייעשה שימוש רב בחומר דומם - קירות, משטחי חיפוי קרקע וריצוף, מן הטבע ומעשה ידי אדם.</p> <p>4. שטחי הגינון ימוסגרו וייתחמו במסגרת מחומר דומם.</p> <p>5. יפותחו 2-3 פרטי מיסגור בגבהים שונים, ייחודיים וקלים לבצוע, שישמשו ברחבי הישוב ויהיו שפת התכנון במקום.</p> <p>6. יש להצל את השצפיים, שבילי ההליכה והשטח הפתוח בתחום מגרשים למוסדות ציבור ע"י נטיעת עצים ומצללות, מומלץ שלפחות 50% מהשטח במקומות אלה יהיה מוצל באמצעות נטיעת עצי צל.</p> <p>7. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג</p> <p>8. גודל מינימאלי של עץ לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>9. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים, ועצים נפיצים.</p> <p>10. במידה ויידרשו קירות תומכים בפיתוח המגרשים, הם יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מהבקשה להיתר.</p>
6.12	תשתיות
	<p>1. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז) לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים.</p> <p>3. כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.</p> <p>4. בניית מבני עזר לתשתיות, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגר לתקשורת של "בזק" וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור ושצפ"פ בתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם, ואופן הפיתוח סביבם יתואם לפי הנחיות הבינוי בהוראות-אלו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית. באזורים מסוימים יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מהמבנים ומיקומם יצוין בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>5. בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידור לוויינים- מרכזיות בלבד.</p> <p>6. נישות לתשתיות בתאי השטח כגון חשמל, תקשורת, אשפה, גז, מים, יוסתרו משטחי הציבור בגומחות מתאימות או בהתקנה אחרת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>



<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>7. סימון מהתשריט : תחום השפעה 7.1. לא תותר כל בניה לשימושים רגישים בתחום ההשפעה. 7.2. ככל שבעתיד יוצעו שימושים רגישים בתחום ההשפעה שנקבע בתכנית זו, יש לתאם את ההיתר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולאשר התכנון המפורט. התכנון המפורט יכלול מידע אודות טכנולוגית המתקן וכמויות השפכים, דו"ח פיזור ריחות, ופתרונות למניעת רעש (בהתאם לדרישות ולנחיצות). 8. סימון מהתשריט : קו מים 4" ומעלה 8.1. יש לשמור על רצועה ברוחב של 10 מ' מקו "מקורות" (5 מ' מכל צד) ללא בניה. ברצועה זו מעל קו "מקורות" יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 8.2. במידה ויהיה צורך לבצע מיגון ו/או העתקה של קווי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י "מקורות".</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. הדרכים בישוב יסללו באספלט אגריגט גרניט או לחילופין ירוצפו באבנים משתלבות בגווני הקרקע המקומית לפי בחירת מהנדס המועצה ובתיאום עם וועד הישוב. 2. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה, רשות התמרור ובהתאם לנספח התנועה והחניה. 3. הדרכים בתכנית יבוצעו כדרכי מצעים בלבד ובטיפול נופי מתאים, כל עוד לא יפותחו מגרשי המגורים הצמודים לדרך, בהתאם לשלבויות התכנון.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.16</p>
<p>1. ככל הניתן לא ייעקרו וייכרתו עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית. במידה ואין חלופה, תהיה כריתת עצים בהתאם להחלטת פקיד היערות. 2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	



6.16	שמירה על עצים בוגרים
ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.	

6.17	בטחון ובטיחות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
<p>א. גובה התכנית המאושר 15 מ' מעפ"ש / +565 מ' מעפ"י, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: בפקס למספר 03-6065954 או במייל air21@idf.gov.il, יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון-03-6063866.</p> <p>ד. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ובניית תאי השטח בישוב הקיים ותאי השטח הדרומיים בשלוחה המרכזית. בישוב הקיים - תאי שטח 722-739, 700-719. בשלוחה המרכזית - תאי שטח 142-160, 101-129.	פיתוח השטח, תשתיות ודרכים הנחוצים לשלב זה והצמודים לכל תא שטח בשלב זה.
2	פיתוח ובניית תאי השטח בהמשך השלוחה המרכזית. תאי שטח 130-141, 500-521.	לאחר שיווק 70% מתאי השטח למגורים משלב 1. פיתוח השטח, תשתיות ודרכים הנחוצים לשלב זה והצמודים לכל תא שטח בשלב זה.
3	פיתוח ובניית תאי השטח הדרומיים בשלוחה המערבית. תאי שטח 600-617.	לאחר שיווק 70% מתאי השטח למגורים משלב 2. פיתוח השטח, תשתיות ודרכים הנחוצים לשלב זה והצמודים לכל תא שטח בשלב זה.
4	פיתוח ובניית תאי השטח בהמשך השלוחה המערבית. תאי שטח 618-650.	לאחר שיווק 70% מתאי השטח למגורים משלב 2. פיתוח השטח, תשתיות ודרכים הנחוצים לשלב זה והצמודים לכל תא שטח בשלב זה.
5	יחידות אירוח תיירותי לאחר בניית 50 היחידות הראשונות.	כמפורט בסעיף 4.1.2 (א.2)



7.2 מימוש התכנית

תוך 25 שנה מיום אישור התכנית.

