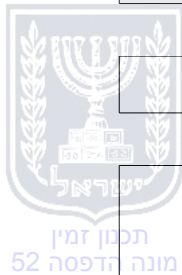


הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0355305

שכונת מגורים שלב א' - ניצנה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רמת נגב
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
11/11/2019
להפקיד את התכנית
26/08/2020
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

תכנית זו קובעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים שלב א' בישוב החדש ניצנה, הנמצאת בצמידות לכפר הנוער ניצנה.

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה למבנים ומוסדות לצורך הפעילות החינוכית של הקהילה, עונה על הצורך בהוספת יחידות דיור למתיישבים חדשים בקהילה ועל הצורך לפתח תיירות בהתאם לאופי הטבעי היחודי של אזור פתחת ניצנה.

התכנית קובעת כללים תכנוניים המאפשרים חופש פעולה להמשך פיתוח כפר הנוער כקמפוס חינוכי בו מבני החינוך, המנהלה והאכסניות משולבים בשטחים פתוחים וציבוריים ברמות פיתוח שונות.

התכנית מסדירה אזור המגורים בחלקה הדרום-מזרחי של התכנית. התכנית מתאימה את דירות המגורים הקיימות לצרכי התושבים ובנוסף מציעה הוספת 68 יחידות דיור צמודות קרקע חדשות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ואופי השטח והשכונה וכן שטח למבני ציבור ולמסחר מקומי עבור תושבי השכונה, עובדי ואורחי כפר הנוער.

התכנית מייעדת שטח לתיירות המאפשר הסדרת חניון קמפינג משולב עם גמישות לשדרוגו בעתיד למתקן אכסון מלונאי.

הבניה המוצעת בכלל התכנית תשמור על האופי הכפרי של המקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים שלב א' - ניצנה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

620-0355305

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

376.795 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת נגב

144711 קואורדינאטה X

532988 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ניצנה, בסמוך למסוף הגבול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רמת נגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה שלב א' בישוב החדש ניצנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39007	מוסדר	חלק		7, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 / 188 / 03 / 10	א, ב, מ, פ, צ
3 / 188 / 03 / 10	1
1002 / מפ / 20	1 - 2, 1000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/07/2017	7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14 .55/14 הוראות תכנית תממ/4/14/55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/55
06/05/1990	2162	3762	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/03/188/2 ממשיכות לחול.	שינוי	10/03/188/2
02/02/1999	1772	4726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/03/188/3 ממשיכות לחול.	שינוי	10/03/188/3
30/05/2012	4347	6423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/מפ/1002 ממשיכות לחול.	שינוי	20/מפ/1002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טומס לייטרסדורף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טומס לייטרסדורף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		04/11/2019	טומס לייטרסדורף	11: 53 07/11/2019	מצב סטטוטורי מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		15/03/2020	טומס לייטרסדורף	17: 06 10/08/2020	נספח מס' 1 א' - תכנית בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/03/2020	טומס לייטרסדורף	13: 28 18/03/2020	נספח מס' 1-ב' חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	19/03/2020	אלי גיאן	09: 24 19/03/2020	נספח מס' 2- תנועה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	17/03/2020	ישראל לדרמן	17: 08 10/08/2020	נספח מס' 3 - פיתוח נופי	לא
ניקוז	מנחה		22	12/11/2019	אלעזר במברגר	13: 50 22/03/2020	נספח מס' 4 - ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	15/03/2020	אלעזר במברגר	11: 44 15/03/2020	נספח מס' 4 א' תשריט ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	03/12/2019	איציק מאיר	20: 20 17/03/2020	נספח מס' 5 א' - נספח מים מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	03/12/2019	איציק מאיר	20: 27 17/03/2020	נספח מס' 5 ב' - נספח ביוב מנחה	לא
ביוב	מנחה		7	03/02/2020	איציק מאיר	13: 56 22/03/2020	נספח מס' 5 ג' - פרשה טכנית מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	16/03/2020	איציק מאיר	16: 45 17/03/2020	נספח 5 ד' חיבור לפתרון קצה לביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		52	14/05/2020	יעקב גולן	13: 07 14/05/2020	נספח מס' 6 - נספח עצים בוגרים. צילומי עצים וטבלת הערכה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	03/12/2019	יעקב גולן	13: 27 14/05/2020	נספח מס' 6 א' - עצים בוגרים	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	04/02/2020	טומס לייטרסדורף	16: 54 18/03/2020	נספח מס' 7 - קומפילציית תכניות- הישוב החדש ניצנה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 8 - דו"ח חלוקה לתאי שטח	10:41 03/05/2020	רונן אורי	22/04/2020	4		מנחה	טבלת שטחים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית רמת נגב		(1)		08-6564186		shiram@rng.org.il
	אחר			הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202378		
	אחר			יונייטד ישראל אפיל אינק	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202042		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 85515.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית רמת נגב		(1)		08-6564186		shiram@rng.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 85515.

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	התקוה	4	08-6264250		daromtichnun@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טומס לייטרסדורף	6044	לייטרסדורף בן-דיין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחום	18	03-5465148		leiters@leiters.co.il
	מודד	רונן אורי	0	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		tatyana-s@hf-mapping.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יעקב גולן	1		מיתר	צאלים	5	08-6512984		yaacovg@012.net.il
	יועץ תחבורה	אלי גיאן	1	לנדיוז	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-6515155	03-6517659	landuse@isdn.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ישראל לדרמן	16174	גילר-לדרמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	8	03-6443306	03-6443328	israel@gl1.co.il
דר'	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		office@hydromodul.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	.	(1)		04-8509595		itzik@telem.co.il

(1) כתובת: היזמה 2, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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**

1. הסדרת שכונת המגורים והרחבת האזור המיועד למבני הקמפוס החינוכי-התיישבותי ניצנה, כחלק מתחום הישוב החדש ניצנה.
2. הסדרת מתחם תיירות.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור המיועד ל"אזור מגורים א' לסגל ואורחים" לשטח המיועד ליעודים: מגורים א', דרכים מאושרות, מוצעות ומשולבות, שבילים, שטחים פתוחים ויעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד "אזור מגורים ב' לחניכים ומורים ונלווים", "אזור למבני צבור", "אזור מלאכה ואחסנה", "אזור ספורט", "שטח פרטי פתוח" ו"דרך קיימת ומאושרת" ליעודים: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, תיירות ודרכים מוצעות ומאושרות.
3. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 140, 201 - 232, 301 - 336
מתקנים הנדסיים	9, 10
מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
תיירות	702
שטחים פתוחים	601, 691 - 695
שטח ציבורי פתוח	602 - 605
שטח פרטי פתוח	606
דרך מאושרת	551 - 558, 560
דרך מוצעת	501 - 508
דרך משולבת	510, 511
שביל	651 - 653, 656, 657, 660 - 663
חניון	591, 592
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	553
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	504
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	510
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	217 - 230, 312 - 329, 332
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	652, 653, 656, 657, 660, 661
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	602
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	601, 691 - 693, 695
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	551, 553
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	591
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	606
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	604
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	601, 691, 692
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	551
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	591
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	9
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	606
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	604
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	601, 692, 694
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	553, 554

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	506, 505
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	10, 9
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	606
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	695 - 692
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	560, 558, 556, 553, 551
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	510
דרך / מסילה לביטול	חניון	592
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	304, 210, 209, 205 - 201, 140 - 129 309 -
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	10
דרך / מסילה לביטול	שביל	663 - 661
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	694, 693, 691
דרך / מסילה לביטול	תיירות	702
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	502
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	510
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	210 - 201
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	554, 553
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	505
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	331 - 314
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	10
הנחיות מיוחדות ב	שביל	661, 660, 656
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	695 - 693, 691
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	551
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	504
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
חורשה לעקירה	מגורים א'	302, 301
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	604
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	601
חורשה לשימור	דרך מאושרת	551
חורשה לשימור	דרך מוצעת	504
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
חורשה לשימור	מגורים א'	302, 301
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	604
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	695, 601
טיפול נופי	שטחים פתוחים	601
ציר	דרך מאושרת	553
ציר	דרך מוצעת	506
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	1
ציר	מתקנים הנדסיים	9
ציר	שטח פרטי פתוח	606
ציר	שטחים פתוחים	693, 692

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	553
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	10
תחום השפעה	שטחים פתוחים	694, 693, 691

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' לסגל ואורחים	74,078.8	19.66
אזור מגורים ב' לחניכים ומורים ונלווים	55,484	14.73
אזור מלאכה ואחסנה	14,864.1	3.95
דרך קיימת ומאושרת	49,320.3	13.09
חניה	2,903.44	0.77
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	37,886.6	10.06
מתקנים הנדסיים	7,024.63	1.86
פרטי פתוח	96,425.78	25.59
שביל להולכי רגל ודרך שרות	2,813.3	0.75
שטח ספורט ונופש	35,993.9	9.55
סה"כ	376,794.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,955.44	5.56
דרך מוצעת	13,164.52	3.49
דרך משולבת	8,508.23	2.26
חניון	2,652.5	0.70
מבנים ומוסדות ציבור	189,036.65	50.17
מגורים א'	50,462.75	13.39
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,279.1	0.34
מתקנים הנדסיים	1,736.57	0.46
שביל	7,342.52	1.95
שטח פרטי פתוח	2,257.22	0.60
שטח ציבורי פתוח	5,172.6	1.37
שטחים פתוחים	64,190.2	17.04
תיירות	10,036.82	2.66
סה"כ	376,795.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים צמודי קרקע. ב. משרד/ קליניקה/ סטודיו, למקצועות חופשיים, מעון/גן ילדים ושימושי תעסוקה נוספים, באישור היחידה הסביבתית רמת הנגב. ג. מחסנים, חניות, מרחבים מוגנים דירתיים, עליית גג. ד. פיתוח שטח, קירות תמך, גדרות, מצללות, שתילה ונטיעות. ה. בתאי שטח 301-336 תותר הקמת בריכות שחיה. ו. בנוסף, בתאי שטח 310-313 תותר הקמת עד שתי יחידות קיט (צימר).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תאי שטח בנויים: תאי שטח 101-140, מיועדים לקוטיגיים דו-משפחתיים בעלי קיר משותף. 1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתה של יחידת דיור אחת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תאי שטח לבניה חדשה: תאי שטח 201-232, 301-336 מיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע ולקוטיגיים דו משפחתיים בעלי קיר משותף. 1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתה של יחידת דיור אחת. 2. תאי שטח מס' 201-232, 301-307, 332-336 מיועדים לבינוי מדורג במדרון יורד. לא יותר מימוש הזכויות שלא בבניה מדורגת. 3. הפרשי הגבהים בתחומי תא השטח יפתרו באמצעות מסלעות או קירות תמך בגובה שלא יעלה על 2 מ'.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קוטגיים דו משפחתיים: בתאי השטח 101-140, 201-232 הבתים יהיו בעלי קיר משותף בקו בניין 0 לתא השטח השכן במגרש כמתואר בתשריט. א. לא יותרו פתחים בקיר הבנוי בקו בניין 0 או בקיר המשותף עם תא השטח הצמוד אלא אם הקיר בנוי במרחק של 3 מ' לפחות מגבול תא השטח. 2. שטח לתעסוקה: א. שטח המשמש לתעסוקה במסגרת תאי השטח למגורים יהיה בנוי כחלק ממבנה המגורים הראשי ויופנה לרחוב. ב. השטח לשימושים אלה יהיה במפלס הכניסה הקובעת למגרש ובתחום קוי הבניין ולא יעלה על 50 מ"ר אשר יחושבו כחלק מהשטחים המותרים לפי טבלא מס' 5. ג. יובהר כי בתאי שטח 310-313 בהם תותר הקמת יחידות קיט (צימרים) לא יותרו בנוסף שטחים לתעסוקה. ד. לא יותר שימוש המהווה מטרד סביבתי כגון רעש, זיהום או תנועת רכבים חריגה. בכפוף</p>



להנחיות המשרד להגנת הסביבה בגין רישוי עסקים ובאישור היחידה הסביבתית רמת הנגב.
ה. שילוט מסחרי יותקן בצמוד לשלט עליו שם הרחוב ומספר הבית בלבד. השילוט יהיה אחיד ועיצובו יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
ו. תכנון מבנה עבור מעון / גן ילדים יעמוד בהנחיות משרד הבריאות לרבות חצר המשחקים.

3. מחסנים :

א. בכל תא שטח תותר הקמת מחסן בשטח של עד 9 מ"ר.
ב. יותר בינוי מחסן כמבנה נפרד מחוץ לקו הבניין הצידי. במקרה כזה המחסן יותר רק בקו בניין הדפסה 52 תכנון זמין
צידי 0 ומרוחק מן החזית הקדמית והאחורית לפחות ב-4 מ'. גובה גג המחסן לא יעלה על 2.5 מ'.
ניקוז הגג והפתחים לא יופנו למגרש השכן.

4. חניה :

א. בתאי השטח למגורים יותר קירוי החניה בשטח של עד 30 מ"ר גם מחוץ לקוי הבניין, בחזית המגרש הפונה לרחוב. קרוי חניה מחוץ לקוי הבניין יהיה בבניה קלה בלבד וללא קירות. בכל מקרה, חניה מקורה תיבנה בהתאמה אדריכלית עם המבנה הראשי ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

5. יחידות קיט (צימרים) :

בתאי שטח 310-313 תותר הקמת עד שתי יחידות קיט (צימרים) בכל תא שטח.
א. יחידות הקיט יהיו חד קומתיות. השטח העיקרי של כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר.
ב. יחידות הקיט תהיינה בצמוד למבנה הראשי ובלבד שתהיה להן כניסה נפרדת, או מרחק של לפחות 3 מ' מן המבנה הראשי.
ג. מקומות החניה ליחידות הקיט יהיו בתחום תא השטח.
ד. שילוט מסחרי יותקן בצמוד לשלט עליו שם המשפחה ומספר הבית בלבד. השילוט יהיה אחיד ועיצובו יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
ה. יחידות הקיט ישמשו למתן שירותי תיירות בלבד ויתוכננו בהתאם לדרישות ולתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. לא יותר שימוש ביחידות הקיט למגורים. שימוש ביחידות הקיט למגורים יהווה סטייה ניכרת.

6. בריכות שחיה :


בתאי השטח 301-336 תותר הקמת בריכות שחיה.
א. הבריכות יוקמו על-פי תקנות התכנון והבניה.
ב. תותר חריגה של הבריכה מתחום קוי הבניין הצידיים והאחורי ובלבד שמרחק קצה הבריכה לא יקטן מ-2 מטרים מגבול תא השטח.
ג. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 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.

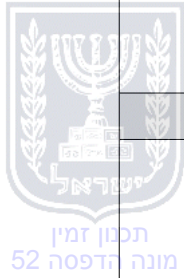
4.1	מגורים א'
	<p>1. מבני המגורים יהיו בעלי עיצוב אדריכלי המתאים לאופי השכונה ושאינו מהווה מפגע חזותי או נופי. בסמכות מהנדס הועדה יהיה לפסול תכנון או פרט תכנוני של מבנה אם לדעתו הדבר חורג מאופי הבינוי המתאים לשוב זה.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד.</p> <p>3. בשל אופי הטופוגרפיה, גגות המבנים נצפים כחזית לכל דבר, בהתאם לכך גגות שטוחים ירוצפו או יחופו בעץ, חצץ, חלוקי נחל וכיו"ב. לא יותר להשאיר יריעות איטום הגג חשופות.</p> <p>4. לא יותרו התקנת מתקנים לתליית הכביסה ומזגנים בחזית הנצפית מן הרחוב.</p> <p>5. בנוסף לאמור בסעיף 4 לעיל, בתאי השטח 101-112, 129-138, 211-230, 308-332 לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה ומזגנים גם בחזית האחורית הנצפית מן השטחים הפתוחים.</p>
ה	<p>ביוב וניקוז</p> <p>עבור תאי השטח מס' 201-232, 301-307, 332-336 לא יתאפשר חיבור למערכת הביוב והניקוז העירונית לחדרים אשר מתחת לקומת הכניסה. שימושים כגון חדרי שירותים ואמבטיה בקומה שמתחת למפלס הכניסה וחיבורם למערכת הניקוז העירונית יהיו באחריות מבקש ההיתר.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות", בתאי שטח 201-210, תותר הקמת מבנים יבילים לשימוש זמני, בתקופת הביניים עד להקמת מבני הקבע, בהתאם לזכויות הבניה המאושרות ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח למתחם, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. המתחם הזמני יוקם וינהל ע"י גורם אחד.</p> <p>3. המתחם הזמני יתוכנן כתא שטח אחד, הקמת המבנים היבילים במתחם זה תתאפשר שלא בהתאם לחלוקת המגרשים וקווי הבניין המוצעים בתכנית זו. קווי הבניין לצורך מתחם היבילים הזמני יהיו 3 מ' כלפי זכות דרך ו-3 מ' כלפי תאי שטח בהם קיים בינוי.</p> <p>4. מספר המבנים היבילים לשימוש זמני במתחם לא יעלה על 20.</p> <p>5. גובה כל מבנה יביל לא יעלה על 4 מטר.</p> <p>6. לא תותר חלוקת המתחם למגרשים נפרדים במהלך תקופת הביניים.</p> <p>7. משך תקופת הביניים, בה יותר השימוש הזמני, יהיה 10 שנים. ניתן יהיה להאריך את התקופה האמורה ב-10 שנים נוספות באישור הועדה המקומית, במידה ושוכנעה כי הדבר נדרש לצורך המשך פיתוח הישוב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מוסדות חינוך, ספורט ותרבות.</p> <p>2. פנימיות וחדרי מגורים עבור הצוות ותלמידי הקהילה החינוכית-התישבותית ניצנה.</p> <p>3. משרדי הנהלה ומזכירות, מרכזי דת ורפואה.</p> <p>4. מרכזי ידע, הדרכה, מעבדות ומכוני מחקר.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. חממות ומבנים חקלאיים לצרכים חנוכיים.</p> <p>6. מרכזי מבקרים, מוזיאונים מבונים ופתוחים.</p> <p>7. בריכת שחיה ושטחי ספורט כולל ספורט אתגרי, מבני ספורט ופנאי.</p> <p>8. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים, פארקים ואמפי פתוח.</p> <p>9. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, כבישים חניות ומדרכות.</p> <p>10. מתקני שירות לוגיסטיים, הסעדה, שטחי אחסנה עבור השימושים לעיל.</p> <p>11. יותרו הקמת מבני קבע, מצללות, מתקנים פריקים, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות וקירות תמך.</p> <p>12. מתקנים הנדסיים עיליים ו/או תת קרקעיים ומעברי תשתיות.</p> <p>13. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה וחניה על קרקעית.</p> <p>14. מרכיבי ביטחון.</p> <p>15. שימושים נוספים המשרתים במישרין את צרכי כפר הנוער ניצנה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. המבנים יהיו בעלי עיצוב אדריכלי המתאים לאופי הקמפוס ושאינו מהווה מפגע חזותי או נופי. בסמכות מהנדס הועדה המקומית יהיה לפסול תכנון או פרט תכנוני של מבנה אם לדעתו הדבר חורג מאופי הבינוי המתאים לשוב זה.</p> <p>2. בשל אופי הטופוגרפיה, גגות המבנים נצפים כחזית לכל דבר. בהתאם לכך:</p> <p>א. לא תותר התקנת קולטני שמש או מתקנים טכניים אחרים על גגות המבנים (משופעים או שטוחים) ללא מסתור וטיפול עיצובי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו בעץ, חצץ, חלוקי נחל וכיו"ב. לא יותר להשאיר יריעות איטום הגג חשופות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתחום מגבלות הבניה מתחנות השאיבה (הממוקמות בתאי שטח 9,10) לא תותר הקמת מבנים לשימושים רגישים ו/או מושכי קהל.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו מספר שימושים במבנה אחד. בעת ההחלטה על עירוב שימושים במבנה תינתן הדעת על שעות הפעילות של כל אחד מהשימושים, קהל היעד הצפוי בו, צרכי התושבים וכיו"ב.</p> <p>2. מסמכי הבקשה להיתר יציגו את הבניה המבוקשת ביחס לבינוי הקיים והעתיד בסביבתו ויוכיחו כי הבינוי המבוקש לא יפריע לשימושים, לגישה, לתשתיות וכיו"ב המתקיימים במבנים הקיימים או צפויים להתקיים בבינוי העתיד.</p> <p>3. הבינוי ופיתוח השטח יתחשבו, ככל הניתן, בצמחיה הקיימת.</p> <p>4. בתכנון פיתוח השטח יש להימנע ככל הניתן מהקמת גדרות וקירות תמך, אשר יגבילו מעברים חופשיים ברחבי הקמפוס.</p> <p>5. כל מבני הציבור יחויבו בנגישות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק ותקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. כל מבנה יחויב בפתרון חניה עפ"י תקני החניה שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. הקמת תשתיות חדשות תיעשה באופן תת קרקעי בלבד.</p>

4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מסחר :</p> <p>א. חנויות, מסעדות ובתי קפה, דוכנים לממכר מזון ומוצרים.</p> <p>ב. בנק, שירותי אשנב, דואר וכיו"ב.</p> <p>ג. מחסנים, מבני שירות, חניות, גינון, אזורי ישיבה ומצללות וכיו"ב ובלבד שישרתו באופן ישיר את שטחי המסחר.</p> <p>ד. לא יותרו שימושי מסחר שאינם מקבלים קהל או שאינם מיועדים לתושבי ואורחי ניצנה.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור לרווחת תושבי שכונת המגורים כגון :</p> <p>א. מבני חינוך לגיל הרך : מעון, פעוטון, גן ילדים.</p> <p>ב. מבני קהילה : מתנ"ס, ספרייה, מועדון, מרכז חוגים, תנועת נוער.</p> <p>ג. מבני דת : בית כנסת, מקווה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יוקם מבנה אחד או יותר.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>3. המתקנים ההנדסיים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. שילוט החנויות יהיה במיקום ובגודל אחיד ויוותקן בצמוד לקיר החזית הקדמית של כל יחידת מסחר, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. לא תותר התקנת שילוט על גגות המבנים.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. התכנית המוצעת נמצאת בתחום מעטפת מכלול "הר הנגב - חקלאות הנבטים ודרכי הבשמים" מתוך תמ"א 35/1, הדורשת, בין היתר, כי הפיתוח התיירותי והחקלאי יהיה בהתאם לרוח דרך הבשמים הנבטית.</p> <p>2. תכנון מבני המסחר יתחשב בחזות הנופית של המרחב.</p> <p>3. מיקום הבינוי במתחם יישקל, בין היתר, על פי קריטריונים של נצפות, טופוגרפיה, שילוב בסביבה ובנוף, היעדר פגיעה בנופי תרבות.</p> <p>4. אופי הבינוי יהיה בעל חזות מדברית וישתלב בסביבתו.</p> <p>5. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן טבעית מקומית, טיח בגוונים מדבריים, עץ וכיו"ב.</p>
4.4	<p>תיירות</p>
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. אכסון מלונאי בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>2. חניון קמפינג משולב.</p> <p>3. כפר נופש ו/או מלונית.</p> <p>4. מתקנים ושימושים לשירות המתקן התיירותי כגון : משרד קבלה וניהול, חנות/מזנון, מטבח, חדר אוכל, מטבח לבישול עצמי, מחסנים כלליים, מחסני אחזקה וכיו"ב.</p> <p>5. שירותים ציבוריים וסידורים סניטריים לשירות יחידות האכסון.</p> <p>6. שירותים ומתקנים נוספים לשירות אורחי המתחם, כגון חדר כביסה, מוקד מידע, מועדון, מרכז</p>



	תיירות	4.4
	<p>סדנאות, גן משחקים, מתקני ספורט. 7. שבילים גינון ופיתוח. 8. אמצעי הצללה. 9. הנחת תשתיות כגון חשמל, צנרת מים וביוב, מערכות סולאריות. 10. אמצעי בטחון, כגון גידור, תאורה מתאימה ושילוט הכוונה.</p>	
	הוראות	4.4.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. המבנים יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת. 2. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה עפ"י תכנית פיתוח נופית כוללת אשר חזותה תתמזג עם אופי המקום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. פסולת: 3. בתחום תא השטח יוקצה חלל סגור ומקורה להצבת מכלי אצירת כל הפסולת הצפויה להיווצר מפעילות בתחום המגרש. מתקני וכלי אצירת הפסולת יתוכננו על פי הנחיות הרשות המקומית ויעמדו בהוראות חוק התכנון והבניה. רעש: 4. פעילות המתחם תתקיים כך שלא תהינה חריגות רעש כלפי מתחם המגורים הסמוך. רמת הרעש תעמוד בהוראות הרלוונטיות כמפורט בחוק ובתקנות הרלוונטיות לרבות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990.</p>	
	<p style="text-align: right;">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ב</p> <p>1. התכנית המוצעת נמצאת בתחום מעטפת מכלול "הר הנגב - חקלאות הנבטים ודרכי הבשמים" מתוך תמ"א 35/1, הדורשת, בין היתר, כי הפיתוח התיירותי יהיה בהתאם לרוח דרך הבשמים הנבטית. 2. תכנון המתחם יתחשב בחזות הנופית של המרחב וישמור על הפניית מבטים לכיוון נחל ניצנה. 3. מיקום הבינוי במתחם יישקל, בין היתר, על פי קריטריונים של נצפות, טופוגרפיה, שילוב בסביבה ובנוף, היעדר פגיעה בנופי תרבות. 4. אופי הבינוי יהיה בעל חזות מדברית וישתלב בסביבתו. 5. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן טבעית מקומית, טיח בגווני מדבריים, עץ וכיו"ב.</p>	
	שטח ציבורי פתוח	4.5
	שימושים	4.5.1
	<p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי. 2. פעילות פנאי נופש וספורט, מתקני ספורט, מתקני משחק. 3. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, פסלי משחק, פרגולות והצללה, מתקני אצירת אשפה ומתקני מחזור. 4. תאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע, צמחיה ונגר.</p>	



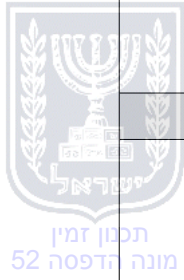
שטח ציבורי פתוח	4.5
	<p>5. אזורי מעבר, שהייה וישיבה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>7. מעבר תשתיות.</p> <p>8. חדר טרפו.</p>
	<p>הוראות</p>
	<p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. אלמנטים נופיים יתוכננו בחומרי בניה התואמים את אופי האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר בניה של מתקני תשתית בצמוד לזכות הדרך, תוך צמצום ההשפעה הויזואלית שלהם.</p> <p>3. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 4.5 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.</p> <p>4. בתא שטח 603 תותר הקמת חדר טרפו, במסגרת קווי הבנין המסומנים בתשריט. יש לוודא מרחק של לפחות 6 מ' מחדר הטרפו למבני המגורים הסמוכים.</p>
	<p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית של תכנית פיתוח סביבתי על כל תא השטח, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ותפרט במלל ובשרטוטים, בין השאר את:</p> <p>1. סוגי העצים, הנטיעות והשתילה.</p> <p>2. צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, דרכי הגישה.</p> <p>3. הדגשים נופיים יחודיים, חומרי גמר.</p>
	<p>4.6</p> <p>שטחים פתוחים</p>
	<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p>
	<p>1. שבילים.</p> <p>2. שימור בתי גידול אופייניים של חי וצומח מדברי במצבם הטבעי.</p> <p>3. שיקום נופי, תוך שמירה על אופיו הבראשיתי של השטח.</p> <p>4. טיפוח הנוף הפתוח ונטיעת צמחיה מדברית.</p> <p>5. הקמת גינה קהילתית לחקלאות שלא לצרכי מסחר.</p> <p>6. חדרי טרפו וקווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>7. תותר התקנת מתקנים לצרכי ביטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.10</p> <p>8. שימושים מותרים לתא שטח 601 :</p> <p>א. ריהוט גן, הצללות, ציר הולכי רגל ותשתיות מתאימות בלבד, כך, שלא ידרשו עבודות עפר מאסיביות תוך צמצום הפרה מהותית של השטח.</p> <p>ב. מוקד תצפית אל נחל ותל ניצנה שישמש גם למעקב אחר בע"ח וציפורים.</p> <p>ג. שטח טבע עירוני מיוחד בעל ערכיות נופית גבוהה, המיועד לשימור ופיתוח למטרות לימוד, ונופש בחיק הטבע.</p>
	<p>הוראות</p>
	<p>4.6.2</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. אסורה כל בנייה בתחום השטח הפתוח מלבד עבודות לפיתוח השטח, כגון - שבילים, מרכיבי ביטחון, מתקנים טכניים, קווי תשתית תת-קרקעיים, חפירה מטעמי ניקוז או שימור הקרקע, שימור עתיקות ועבודות פיתוח לצורך הסדרת נגר עילי, וכן שיקום נופי ואקולוגי של שטחים פתוחים מופרים.</p>

4.6	שטחים פתוחים
	<p>2. הקמת גדרות וקירות תמך תותר רק לצורך הפיתוח הנדרש לצרכי בטחון או לגידור מינימאלי למתקני תשתית בלבד.</p> <p>3. בתאי שטח 691,693,694,965 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תותר הצבתם של מרכיבי ביטחון.</p> <p>4. אלמנטים נופיים מאושרים יתוכננו בחומרי בניה התואמים את אופי האזור, כגון אבן מקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי סימון מהתשריט : טיפול נופי</p> <p>1. יש לשמור על תוואי השטח, על אופיו המדברי, ועל מיקום ואופי האובייקטים המצויים בו.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן לשלב צמחיה בעלת אופי מקומי עד ל-50% מהצמחיה בתא השטח הנתון.</p> <p>3. יש להבטיח שמירה על ערכי טבע, נוף ותרבות, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תיתן ביטוי לצרכי שימור ושיקום בתי גידול טבעיים.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח שמספרם : 692,693,695, לתאי שטח נפרדים.</p> <p>2. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. שטח תא שטח עבור חדרי הטרפו לא יעלה על 200 מ"ר.</p>
ד	<p>בטחון ובטיחות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. בתאי שטח 691,693,694,965 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב לרכבי ביטחון ברוחב של עד 4 מ'. מיקום מדוייק של זיקת ההנאה ייקבע במסגרת בקשה למתן היתר בניה.</p> <p>2. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.7	שביל
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר הולכי רגל, מדרכות, מדרגות, שבילי אופניים.</p> <p>2. ריהוט רחוב, ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה.</p> <p>3. שתילה ונטיעות.</p> <p>4. הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע, צמחיה ונגר.</p> <p>5. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>6. מעבר תשתיות.</p> <p>7. תותר התקנת מתקנים לצרכי ביטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.10</p>
4.7.2	הוראות



4.7	שביל
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השבילים יהיו ציבוריים. 2. יותר שילוב ריהוט רחוב. 3. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד. 4. הטיילת ההיקפית בתא שטח 661 תתוכנן תוך שמירת המבט הפתוח לנוף של תל ניצנה ושל נחל ניצנה, שילוב קבוצות קטנות-בודדות של עצים בלבד, טיילת ומקומות ישיבה הצופות אל הנוף. 5. תכנית הטיילת ההיקפית בתאי שטח 661-662 תשלב אדריכל נוף ותואם עם רשות הטבע והגנים. עבודות ההקמה של הטיילת הנ"ל ילוו על ידי נציגי רשות הטבע והגנים. 6. בתא שטח 661 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תותר הצבתם של מרכיבי ביטחון.</p>
ב	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. בתא שטח 661 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב לרכבי ביטחון ברוחב של עד 4 מ'. מיקום מדויק של זיקת הנאה ייקבע במסגרת בקשה למתן היתר בניה. 2. זיקת הנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל- כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניה. 2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב. 3. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, בקרת כניסה, שער. 4. מתקני אצירת אשפה, מתקני מחזור, ברזיות וכיו"ב. 5. שתילה ונטיעות. 6. 1. תותר התקנת מתקנים לצרכי ביטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.10</p>
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות 2. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט 3. תשתיות חדשות שיותקנו בתחום הדרכים תהיינה תת-קרקעיות בלבד. 4. בתאי שטח 553,554 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תותר הצבתם של מרכיבי ביטחון.</p>
ב	בטחון ובטיחות
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. בתאי שטח 553,554 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב לרכבי ביטחון ברוחב של עד 4 מ'. מיקום מדויק של זיקת הנאה ייקבע במסגרת בקשה למתן היתר בניה. 2. זיקת הנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל- כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניה. 2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב.</p>





4.9	דרך מוצעת
	<p>3. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, בקרת כניסה, שער. 4. מתקני אצירת אשפה, מתקני מחזור, ברזיות וכיו"ב. 5. שתילה ונטיעות. 6. תותר התקנת מתקנים לצרכי ביטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.10.</p>
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות 2. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט 3. תשתיות חדשות שיותקנו בתחום הדרכים תהיינה תת-קרקעיות בלבד. 4. בתא שטח 505 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תותר הצבתם של מרכיבי ביטחון.</p>
ב	בטחון ובטיחות
	<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב 1. בתא שטח 505, בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב לרכבי ביטחון ברוחב של עד 4 מ'. מיקום מדוייק של זיקת ההנאה ייקבע במסגרת בקשה למתן היתר בניה. 2. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	<p>1. דרך משולבת ומרוצפת. 2. מעבר לכלי רכב והולכי רגל. 3. חניה. 4. מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 5. שתילה ונטיעות.</p>
4.10.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות. 2. זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט.</p>
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	<p>1. חניה ציבורית לכלי רכב ואופניים. 2. כבישים, מדרכות ושבילי אופניים. 3. מעבר תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות.</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. החניה תהיה ציבורית לכל באי קהילת ניצנה. לא יותר גידור תא השטח.</p>
4.12	מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
	תחנות שאיבה לשפכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.12	מתקנים הנדסיים
	<p>תותר התקנת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת שאיבה לאיסוף והסנקת שפכים למט"ש קציעות וכל המתקנים והציוד הדרוש לפעילות התחנה. 2. אמצעי ביטחון ושמירה על תחנת השאיבה כגון מבנים וגידור מתאימים. 3. אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש להגנה על בריאות הסביבה. 4. מעבר קווי תשתיות, תאורה, שבילים, שתילה ונטיעות.
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת השאיבה תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 2. יש לתכנן את התחנה ע"פ הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות, עדכון מרץ 2016. 3. תותר הצבת גנרטור דיזל בתא השטח, במבנה נפרד להפעלת המשאבות בזמן הפסקת חשמל. 4. יותקנו דרכי גישה ושירות ככל שידרשו. 5. תותר העברת זכויות בנייה אל תת הקרקע. 6. המבנים יכללו אמצעים להפחתת רעשים, וכן אמצעי איורור תקינים. בכל מקרה המתקן יעמוד בתקנות לרעש סביר 1990 על פי כל דין. 7. תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט בין השאר את הפיתוח מסביב למבנים ואת צורת הגידור והשערים, שתוגש לאישור הועדה המקומית. 8. סביב המתקנים ההנדסיים תוקם גדר היקפית ביטחונית בגובה 2.5 מ'. לא יוקמו מבנים ומתקנים במרחק של 2.0 מ' מהגדרות. 9. במבנה בו יותקן בפועל גנרטור דיזל, מיכל איחסון הדלק, יחושב לפי הנפח הדרוש להפעלת הגנרטור במשך 24 שעות. המיכל יוצב ע"ג מאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האחסון של הדלק, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המאצרה תמוקם בחדר גנרטור הדיזל. גנרטור הדיזל יופעל בשעת חרום/הפסקת חשמל בלבד.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים יחופו בגמר אבן המשתלבת בצבע ובמרקם שבסביבתם.
4.13	שטח פרטי פתוח
4.13.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי גינון. 2. פעילות פנאי נופש וספורט, מתקני ספורט, מתקני משחק. 3. סככות לצורכי חינוך. 4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, פסלי משחק, פרגולות והצללה. 5. תאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע, צמחיה ונגר. 5. אזורי מעבר, שהייה וישיבה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 7. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה. 8. מעבר תשתיות.
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אלמנטים נופיים יתוכננו בחומרי בניה התואמים את אופי האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית.

שטח פרטי פתוח	4.13
<p>2. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 4.5 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.</p> <p>3. תותר הקמת סככה לצרכי חינוך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 15		30		42000		11000	31000	153640	1		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 15		30		9500		2500	7000	35000	2		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		3	(1) 15		40		700		210	490	1270	701	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		1	4.5		40		350		100	250	1270	701	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	7.5	1	45		225		(3) 55	170	330	- 101 140		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 10.5	1	45		245		(3) 55	190	364	- 201 232		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(4) 10.5	1	45		265		(3) 55	210	410	- 301 332,307 336 -		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	(4) 6.5	1	35		265	80	(3) 55	130	515	- 308 314,309 331 -		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	(4) 6.5	(6) 1	35		345	(5) 160	(3) 55	130	1010	- 310 313		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	(1) 15		40		4000		(7) 1000	3000	10000	702		תיירות	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	5		35		350	175		175	1040	9		מתקנים הנדסיים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	5	35	350	175		175	690	10		מתקנים הנדסיים			
1	1	1	1		1	3	5	50			(8) 50	2230	602		שטח ציבורי פתוח			
1	1	1	1		1	3	6	50			(8) 50	990	605		שטח ציבורי פתוח			
(2)	(2)	(2)	(2)		1	4.5	25	50			(9) 50	250	603	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח			
0	0	0	0		1	4.5	20	200			(10) 200	2770	692	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים			
0	0	0	0		1	4.5	10	200			(10) 200	5740	693	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים			
0	0	0	0		1	4.5	5	200			(10) 200	8490	695	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים			
1	1	1	1		1	3	5	100			(10) 100	12590	601		שטחים פתוחים			
0	0	0	0		1	4.5	10	120			(11) 120	2250	606		שטח פרטי פתוח			

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מותחתי (עיקרי ושרות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ס"ק 24 ו-6.11.

(2) לפי תשריט.

(3) מיועד עבור ממ"ד, מחסן וחניה מקורה ל-2 רכבים.

(4) לרבות חדר יציאה לגג.

(5) מתוכם 80 מ"ר עבור 2 יחידות קיט (צימר).

(6) בנוסף, תותר הקמת עד 2 יחידות קיט (צימר) עפ"י הוראות סעיף 4.1 ס"ק 5.

(7) עבור מצללות, מרחבים מוגנים, מחסנים, מתקנים טכניים, ושימושים לטובת התחזוקה והתפעול של מתקן האכסון.

(8) עבור מחסן לתחזוקת הגינון, מתקני תשתית וכיו"ב.

(9) עבור חדר טרפו בלבד.

(10) עבור חדרי טרפו, מחסנים, מתקני תשתית, מסתור תצפית לציפורים וכיו"ב.

(11) עבור סככה לצרכי חינוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תיירות ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור, הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 עבור המתחם כולו או עבור שטח משמעותי ממנו, לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת והיא תקבע ותציג, בין היתר, את כלל השטחים הבנויים במתחם, את השטחים המבוקשים בבקשה, את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר למבנים, גדרות וקירות תומכים, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי כניסה ברום אבסולוטי למבנים, מפלסי קירות תומכים, דרכי גישה, שבילים, הסדרי תנועה וחניה, כניסות רכבים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, פתרונות ניקוז ונגר עילי, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות, פיתוח השטח, פתרונות אשפה, מערך פינוי פסולת, מיקום מתקני אשפה, מחזור פילרים וכיו"ב.
2. תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי שטח מס' 101-140, 201-232, 301-336 יהיה התאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500, עבור כל מתחם שכונת המגורים, קרי עבור תאי השטח 101-140, 201-232, 301-336, 501-504, 507, 508, 510, 511, 555-558, 560, 601-605, 651-653, 656-657, 661-663, 701 או עבור שלב הפיתוח המאושר, כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית זו תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת והיא תקבע ותציג, בין היתר את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר למבנים, גדרות וקירות תומכים, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי כניסה ברום אבסולוטי למבנים, מפלסי קירות תומכים, דרכי גישה, שבילים, הסדרי תנועה וחניה, כניסות רכבים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, פתרונות ניקוז ונגר עילי, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות, פיתוח השטח, פתרונות אשפה, מערך פינוי פסולת, מיקום מתקני אשפה, מחזור פילרים וכיו"ב.
3. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב, אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לרחוב המשולב בתאי שטח 510-511, שיערך בליווי מהנדס תנועה. תכנית הפיתוח תפרט כל אורך הרחוב בקני"מ 1: 250 ותכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.
4. מסמכי הבקשה להיתר יציגו את הבניה המבוקשת ביחס לבינוי הקיים והבינוי העתידי. בסביבתו ויוכיחו שהבינוי המבוקש לא יפריע לשימושים, לגישה, לתשתיות וכיו"ב המתקיימים במבנים הקיימים או צפויים להתקיים בבינוי העתידי.
5. תנאי למתן היתר בניה להתחלת עבודות עפר או עבודות בנייה בתא שטח הגובל בשטח פתוח, שצ"פ, שביל או מבנה ציבורי, יהיה בצוע של הקיר התומך בחלק התחתון של המגרש למניעת דרדרת ושפכי עפר לכוון המדרון והשטחים הפתוחים ולמניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהיה תנאי מתנאי ההיתר לעבודות בניה או חפירה ומלוי.
6. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
7. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
8. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח שבייעוד ל-"מבנים ומוסדות ציבור", "דרכים", "שצ"פ", "מבנים ומוסדות ציבור ומסחר" ו-"תיירות" הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>בתאום ואישור מחלקת הנדסה/תברואה-איכות סביבה במוא"ז. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/תברואה-איכות סביבה במוא"ז."</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>11. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המשך:</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה ביעודים "מגורים", מבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור ומסחר", "תיירות" ו"מתקנים הנדסיים" יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרון המקומית.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה:</p> <p>א. תכנון מפורט וביצוע של מערך העלאה והורדת הנוסעים, בהתאם לתכנון המנחה שבנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>ב. תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>17. היתרי בניה ביעודים מגורים ותיירות יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציג משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור כל המבנים בתחום התכנית, לרבות מתחם המגורים הזמני למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה למבני המגורים יהיה אישור פקע"ר לפתרונות המיגון בתחום כל תא שטח. המרחבים המוגנים יהיו מקלטי אב"כ בהתאם להנחיות תחום בטיחות ב' מתג"ר.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים יבילים לשימוש זמני בתאי שטח 210-201 יהיה:</p> <p>א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 עבור כל התחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות", לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את מיקום המבנים, גובהם המירבי, פיתרון מיגון באישור פקע"ר, הכניסות למבנים וחיבורם לתשתיות, דרכי הגישה, פריסת התשתיות, שבילים, פיתוח השטח וכיו"ב.</p> <p>ב. רישום הערה תכנונית בפנקס רישום המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות רישום המקרקעין, בדבר הדרישה לגורם מנהל אחד והגבלת מכירת יחידות דיור למגורים לגורם אחר במתחם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- המגורים הזמני.
- ג. הוספת תנאי בהיתר הבניה של המבנים היבילים במתחם הזמני להבטחת פינוי המבנים היבילים בתום תקופת הביניים.
21. תנאי למתן היתר בניה למבני קבע בתאי שטח 210-201, המסומנים ב"הנחיות מיוחדות", יהיה הבטחת פירוק המבנים היבילים הזמניים והחזרת האתר לקדמותו.
22. תנאי לשיווק מגרשי המגורים לציבור הרחב על פי תכנית זו הוא השלמת ההליך הנדרש עפ"י הנוהל הקמת ישובים חדשים, עפ"י הצורך.
23. תנאי למתן היתר בניה למגרש 702 וליחידות הקיט (צימרים) יהיה תאום עם משרד התיירות לעניין התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
24. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה העולה על 12 מ' מעפ"ש יהיה בתיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.

6.3

תשתיות

1. בבקשה להיתר בניה עבור מבנים יסומנו כל התשתיות הכרוכות בביצועם, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכדומה, המצויים בתוך תחום תא השטח ובסמוך אליו, כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
3. הפילרים של תשתיות החשמל והתקשורת יבוצעו בגומחות משולבות בגדרות בנויות ובפיתוח.
4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב. פתרון הקצה לשפכים הינו מט"ש ניצנה.
5. בתכנית הפיתוח, שתוגש כתנאי להיתר, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
6. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למיקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, תיעשה בתיאום עם הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתית.

6.4




חשמל

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום השצ"פים, בשטחים הפתוחים, במגרשים מיועדים למסחר ומבני ציבור ובמגרשים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה.
2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה או עצמאים בפיתוח המגרשים האמורים לעיל עד קו בניין קדמי אפס ובלבד שישמר מרחק של לפחות 6 מ' מחדר הטרפו למבני המגורים הסמוכים.
3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.
- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל /



חשמל	6.4
<p>מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 1 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים- במסדרון תשתית עילי- קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של כל תוכנית מפורטת.</p> <p>7. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.</p> <p>8. תאורה - תינתן עדיפות לנורות חסכוניות באנרגיה כגון נל"ג או לד 2700-3000 קלווין (אור חם).</p>	

ניקוז	6.5
<p>1. קיימת שכנת הצפה של נחל ניצנה בשטחים בהם מפלס הקרקע נמוך מ- 229.5 מ' מעל פני הים (תאי שטח מס' 10, 553, 691, 693, 695). לא תהיה כל בניה מתחת לרום 229.5 מ' מעל פני הים.</p> <p>2. רום הבינוי המינימלי למבנים וכבישים בשטח התכנית לא ירד מ- 230.0 מ' מעל פני הים. למתקנים הנדסיים שיהיה צורך למקם ברום נמוך יותר יש לתכנן מערכות הגנה מתאימות.</p> <p>3. לפחות 20% מכלל שטח התכנית (הקו הכחול) יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, והחדרה נקודתית לצורכי הגיגון.</p> <p>4. לפחות 15% משטח תאי השטח יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>5. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים (כפי המוצג בנספח הניקוז).</p> <p>6. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או בצינור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה /חלחול.</p> <p>7. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בכבישים ומשם אל שטחי השהייה וחלחול מרכזיים בערוצי הוואדיות והלימנים (מדרום), ואל נחל ניצנה מצפון.</p> <p>8. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח חצרות המגורים, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.</p> <p>9. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>6.6 סביבה ונוף</p> <p>1. לאורך הרחובות, בשטחים הפתוחים וביעודים הציבוריים יינטעו עצי צל ועצי נוי ועצים בוגרים.</p> <p>2. בשטח הציבורי הפתוח ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ההצללה תהיה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח. במדרכות, בדרכים המשולבות ובשבילים ההצללה תהיה בנטיעות של 30% לפחות משטח הריצוף. ביעוד חניון, לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>3. העצים יינטעו עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א. עצי הצל יהיו מתאימים לנטיעה במרחב הציבורי מבחינה אקלימית, סוג הקרקע ומופע. לא להעציץ עצי פרי.</p> <p>ב. מרחק הנטיעה בין עצים, ליצירת רמת הצללה מייטבית במרחב הרחוב לא יעלה על 12 מ' בין עץ לעץ.</p> <p>ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה יהיו בהתאם ל"הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות.</p> <p>ד. הנחיות לתנאי גידול ותחזוקה ארוכת טווח אופטימליים, לרבות רצועת שתילה רציפה או לחליפין מערכות שתילה תת קרקעיות הנדסיות. כמו כן יש לדאוג כי העצים יגיעו לאתר לאחר שהותאמו, במידת הצורך, באמצעות גיזום מכוון במקור לאפשר מעבר רכב חירום תחת חופתם. ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים - נפח בית הגידול לשורשי עץ ברחוב יהיה 20 מ"ק לעץ לפחות.</p> <p>4. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה לפחות 9 ומעלה לפי תקן שרות ההדרכה והמקצוע (ש.ה.מ) במשרד החקלאות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>קיטון השפעות שוליים מזיקות לסביבה:</p> <p>1. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג. (שימור, העתקה, היתר פגיעה).</p> <p>2. תכניות ניקוז בהיקף הישוב יבוצעו בתאום עם רט"ג.</p> <p>3. הגיוון המתוכנן ישלב ככל האפשר אלמנטים של גינון מדברי במינים מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>4. תאורת הגדר - למניעת זיהום אור לסביבה עדיף להשתמש בנורות נתרן בלחץ נמוך, אשר הינן יעילות יותר (לומנס לוואט) מנורות לחץ גבוהה. תאורת הגדר תכוון לסביבת הגדר בלבד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>6.8 בניה ירוקה</p> <p>1. פיתוח נופי ייעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ככל הניתן</p> <p>2. ייעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר, לרבות שימוש במצעים בסלילת דרכים, מדרכות וכיוב'.</p> <p>3. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן ישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>
	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל תשריט הנספח, הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, כריתה או נטיעה. תחולתם מחייבת.</p>



	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>ב. הנספח חל על תחום התוכנית המסומן בתשריט בקו כחול. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. 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. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>

	<p>6.10 בטחון ובטיחות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p>
	<p>מרכיבי בטחון: 1. מרכיבי ביטחון יכללו גידור שער, תאורת ביטחון היקפית, דרך ביטחון היקפית וכל מתקן אחר הנדרש על ידי מערכת הביטחון, לפי הצורך. 2. מרכיבי הביטחון לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו עפ"י מפרט פיקוד העורף ובתיאום עם ראש מדור מרכיבי ביטחון בישובים דרום בפיקוד העורף. 3. תאורת הביטחון תופנה אל תוך המושב למניעת זיהום אור. יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונה החדשה. 4. במעטפת המושב תישמר רצועה של כ-50 מטר מאזור המיועד לבינוי לצורך הקמת מרכיבי ביטחון. 5. כל שינוי ברוחב הרצועה במידה ויידרש, יותנה בקבלת אישור מראש ענף התיישבות בפיקוד העורף.</p>

	<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>1. גובה הבינוי בשטח התכנית לא יעלה על 15 מ' מעפ"ש אלא לאחר תיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית. 2. גובהם ומיקומם של עגורנים/מנופים וסימונם יהיה בתיאום עם מערכת הבטחון. 3. למבנה בגובה 15 מ' מעפ"ש נדרש להתקין סימון לילה [בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה] לפי התקן הישראלי החדש</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתקיון התקלה לאלתר.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. 3. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. תנאי לתחילת עבודות עפר בשטח התכנית הוא סימון האתרים הארכיאולוגיים לשימור למניעת פגיעה במהלך העבודות. 2. שימוש באדמת חישוף : במהלך עבודות העפר, יבוצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה. חומר החישוף ייערם ויישמר למטרות שיקום נופי, תוך הקפדה על הפרדת חומר ממקומות שונים (שטחי חולות מופרים, שטחי חולות המכילים צומח טבעי, שטחי תעלות ניקוז ואפיקי זרימה, אזורים מבונים, שטחי פארק וכו'). בשלב השיקום הנופי, יפוזר החומר בתחומי השטח ממנו בוצע החישוף, או באזורים אחרים, עפ"י הנחיות אגרונום או אדריכל הנוף. באופן זה, יישמר החומר הצמחי הטבעי המצוי בקרקע. כמו-כן, ניתן יהיה להעביר חומר צמחי רצוי לאזורים בהם הוא אינו קיים היום. במסגרת פיתוח האתר ובגבולותיו יש להתייחס באופן פרטני לאופן השימוש באדמות החישוף השונות : א. באדמת חישוף מקרקע לס ניתן להשתמש ב-15 הס"מ העליונים, למילוי חוזר גם באזורי הוואדיות, לאחר תיקון הסכרים/טראסות. ב. באדמת חישוף בקרקעות חוליות ניתן להשתמש ב- 40-30 ס"מ למילוי חוזר. ג. שטחים טרשיים לא ישמשו למילוי חוזר. 3. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. 4. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית. 5. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. החניה תהיה בתחומי התאי השטח ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
<p align="center">חלוקה לתאי שטח</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. ביעוד תיירות וביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. 2. לאחר החלוקה יהיו קווי הבניין הפונים לדרכים יהיו על פי המסומן ברוזטה וקווי הבנים בין תאי השטח יהיו 0 מ'. 3. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח קטן מ-250 מ"ר, למעט חלוקה עבור חדר טרפו אשר בה תותר חלוקה לתא שטח מינמאלי של 50 מ"ר.</p>	

6.15	חלוקה לתאי שטח
	4. זכויות הבניה יחולקו בין המגרשים המחולקים בהתאם לצורך, באישור מהנדס הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52