

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0549311

מושב שדי אברהם - הרחבה של 40 נחלות

דרום

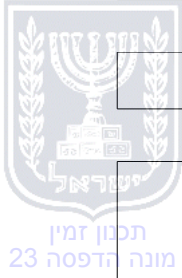
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/08/2019

להפקיד את התכנית

11/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להוסיף 40 נחלות ולהוסיף גם שטחים למבני ציבור ושטחים לספורט ונופש, לחיזוק האוכלוסייה הקיימת ולקליטת משפחות צעירות וחדשות.

בתשריט מוצעת תוספת של 46 נחלות כאשר בפועל 6 מתוך הנחלות המוצעות מהוות שינוי ל-6 הנחלות המאושרות לפי תכנית מפורטת מס' 2/277/03/7. סה"כ מספר הנחלות הנוספות המבוקשות בפועל במסגרת תכנית זו תהיינה 40.

חישוב סה"כ הנחלות ויח"ד :

להלן חישוב נחלות ויח"ד עפ"י תכניות מאושרות :

בתכנית מפורטת מס' 1/277/03/7 : 111 יח"ד

בתכנית מפורטת מס' 2/277/03/51 : 100 נחלות

סה"כ נחלות במצב מאושר : 100 ובנוסף 111 יח"ד

תוקפו של היעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה והתשתיות שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב שדי אברהם- הרחבה של 40 נחלות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	651-0549311		
	1,877.809 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	137500
קואורדינאטה Y	569300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שדי אברהם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שדי אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100304	מוסדר	חלק	44	4, 12, 34, 41, 43, 45
100558	מוסדר	חלק		121

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
255 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255 /02 /7 ממשיכות לחול.	2759	134	29/10/1981
400 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 400 /03 /7 ממשיכות לחול.	4319	4070	13/07/1995
1 /277 /03 /7	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /277.1. הוראות תכנית 7 /03 /277 /1 תחולנה על תכנית זו.	5441	4317	27/09/2005
2 /277 /03 /51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/277/03/51 ממשיכות לחול	7591	23	24/09/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קובי זיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		קובי זיק			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		קובי זיק		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נוף-הנחיות	03: 24 19/05/2019	קרן אורקין	17/05/2019	5		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי	00: 46 24/05/2019	עמוס שירן	15/05/2019	15		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי	10: 46 27/02/2020	אורי סגל	26/02/2020	16		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים	13: 28 22/05/2019	קובי זיק	22/05/2019	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דוח מים וביוב	00: 48 24/05/2019	מאיר רוזנטל	15/05/2019	13		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	00: 52 24/05/2019	מאיר רוזנטל	15/05/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי 1: 1250	10: 21 27/02/2020	קובי זיק	27/02/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 1: 2500	10: 22 27/02/2020	קובי זיק	27/02/2020	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	דוח ניקוז	00: 55 24/05/2019	מאיר רוזנטל	01/07/2018	20		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	00: 57 24/05/2019	מאיר רוזנטל	16/05/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים	03: 28 19/05/2019	קרן אורקין	17/05/2019	1	1: 1250	מחייב	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף	00: 58 24/05/2019	קרן אורקין	23/05/2019	1	1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח אגרונום	01: 00 24/05/2019	ניסים פינס	23/05/2019	11		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חתכי אורך	01: 01 24/05/2019	זאהר זידאן	16/05/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	09: 25 28/05/2019	זאהר זידאן	16/05/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	01: 02 24/05/2019	שגיא שרייבר	23/05/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(1)		08-6263626		irina@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התקוה 4, באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888		
חוכר				שדי אברהם מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדי אברהם	(2)		08-9982251		shdayabraham@gmail.com

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שער העיר, ירושלים.

(2) כתובת: מושב שדי אברהם.

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	קובי זיק	49910004	"מקצב אדריכלים"	ירושלים	(1)	4	02-6455015		kobzyk@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)	1	04-9088700		Karen@yaad-arc.co.il
מהנדס תנועה, דרכים וחניה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב. הנדסה בע"מ	ריינה	(3)		074-7019055		office@zhv-eng.net
גיאולוגיה	יועץ סביבתי	אורי סגל		גיאו טבע	עומר	עומרים	9	08-9149572		uri@geoteva.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	ניסים פינס	51776995	אגרו אפ	בית חנן	(4)	23	03-9675499		ptreesn1@013.net.il
מהנדס מים, ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(5)		04-9580621		office@rme.co.il
הידרולוג	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(5)		04-9580621		meir@rme.co.il
יועץ סיסמי	יועץ	עמוס שירן	101145	עמוס שירן	יקנעם (מושבה)	(6)		072-2506100		amoshiran@gmail.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(7)	3	04-8580355		eldav@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: יד חרוצים 4 קומה 2.

(2) כתובת: רח' המייסדים 1, יעד. ד.נ. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 446.

(4) כתובת: ת.ד. 131.

(5) כתובת: גילון, ד.נ. משגב, 20103.

(6) כתובת: תד 403.

(7) כתובת: ת.ד. 2054.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הוספת 40 נחלות חקלאיות, הכוללות 3 יח"ד כל אחת ויחידת הורים צמודה, והוספת שימושים וזכויות בניה למושב שדי אברהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הוספת 40 נחלות.

(ב) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

(ג) שינוי יעוד מדרך מוצעת לקרקע חקלאית.

(ד) שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית.

(ה) שינוי יעוד מ"שטח שייעודו ייקבע בעתיד ל"מגורים בישוב כפרי" ו"קרקע חקלאית"

(ו) קביעת תכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

(ז) קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.

(ח) התוויית דרכים והרחבת דרכים קיימות.

(ט) קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	143 - 100, 98, 97
שטחים פתוחים	806 - 801, 620
קרקע חקלאית	1143 - 1100, 1098, 1097
שטח ציבורי פתוח	814, 812 - 807
דרך מאושרת	717, 716
דרך מוצעת	719, 718
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	815
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	716
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	815
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	814
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	805, 803, 802
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	813
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	620
גבול מתחם	דרך מאושרת	717, 716
גבול מתחם	דרך מוצעת	719, 718
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	815
גבול מתחם	מגורים בישוב כפרי	143 - 100, 98, 97
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1143 - 1100, 1098, 1097
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	814, 812 - 807
גבול מתחם	שטחים פתוחים	806 - 801, 620
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	813
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	,1106, 1104, 1102, 1100, 1098 1110, 1108
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	808, 807
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	806
הנחיות מיוחדות לשימור	מגורים בישוב כפרי	143 - 100, 98, 97
לשימור	דרך מאושרת	716
לשימור	דרך מוצעת	718
לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	815
לשימור	שטחים פתוחים	805, 803, 802
לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	815
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1106
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	806

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	260,040.27	13.85
אזור מגורים	3,419.58	0.18
דרך מאושרת	6,958.41	0.37
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,482,456.21	78.95
שטח לבנייני משק	17,023.98	0.91
שטח ציבורי פתוח	21,316.1	1.14
שטח שיעודו ייקבע בעתיד	86,595.38	4.61
סה"כ	1,877,809.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,006.16	0.21
דרך מוצעת	35,436	1.89
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,448,684.04	77.15
מגורים בישוב כפרי	115,021.4	6.13
קרקע חקלאית	91,907.95	4.89
שטח ציבורי פתוח	23,159.95	1.23
שטחים פתוחים	138,410.16	7.37
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,184.27	1.13
סה"כ	1,877,809.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. השטח ישמש למגורים בנחלה חקלאית ולמבני עזר לפעילות חקלאית. ב. תותר בו הקמת 3 יח"ד למגורים, במבנים נפרדים או במבנה אחד או שניים, וכן יח' מגורים קטנה נוספת (יח' הורים), הצמודה לאחד משלושת המבנים. ג. יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה לרכב. ד. תותר הקמת מבני עזר לפעילות חקלאית כגון: מחסן לציוד חקלאי, סככות לכלים חקלאיים וציוד נגרר, מבנה לאחסנת תוצרת חקלאית, מבנה למיון, טיפול, עיבוד ואריזת תוצרת חקלאית וכד'. ה. לא יותרו מבנים מסוג חממות ובתי רשת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרחק מזערי בין מבני מגורים נפרדים: 5.0 מ'. 2. מרתפים: תותר הקמת מרתף כשטח שירות. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ 2.20 מ' ולא יעלה על 2.49 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. תותר כניסה למרתף מתוך יחידת המגורים או מבחוץ. 3. מחסנים: תותר הקמת מחסן שירות למבני המגורים, המחסן יהיה צמוד לבית המגורים בתחום קווי הבנין, או בנפרד, בקו בנין אחורי ו/או צידי 0.0 מ'. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.50 מ'. 4. חניה: תותר הקמת חניה מקורה כחלק מבית המגורים ובתחום קווי הבנין, או בנפרד מבית המגורים ובקו בנין קדמי ו/או צידי 0.0 מ'. ניקוז גג חניה יהיה לתחום מגרש המבקש. 5. מתקנים טכניים: מתקנים כגון: מערכות מיזוג אוויר, מערכות חימום מים וכו', הממוקמים על גגות/קירות/לצד מבני המגורים, יוסתרו מדרך ציבורית או שטח ציבורי אחר, ע"י מסתור מתאים, להנחת דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית פיתוח תוצג כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות הבתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת הבינוי והפיתוח. 2. סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה פרטיים ימוקמו בתחום תאי השטח ובמסגרת מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית. 3. גדרות: תותר הקמת גדרות בנויות בחזית קדמית לדרך ובין תאי השטח, בגובה מירבי של 1.5 מ' מעל פני השטח הציבורי. תותר הקמת גדר קלה בגבול משותף בין תאי השטח. חומרי גמר עפ"י הנחיות מרחביות של הועדה לתכנון ובניה. חשמל ותקשורת:</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית בתחום תאי השטח יהיו תת-קרקעיים.
ג	<p>פעילות חקלאית</p> <p>1. הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לפעילות חקלאית תהיה בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. מבנים אלו יוקמו רק בחלק האחורי של תא השטח.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 97-98, 100-143 יחולו ההראות הבאות:</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", המגרש המפוצל יישאר אף הוא ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" ויהיה בגודל מקסימלי 500 מ"ר ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר יהיו ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ', באישור הועדה המקומית.</p> <p>זכות המעבר להולכי רגל ורכב מדרך הגישה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין תיאסר כל בנייה בתחום דרך הגישה ו/או זכות המעבר למגרש המפוצל. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. זכויות הבנייה במגרש המגורים המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים הכוללת, כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו.</p> <p>5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>7. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו, עבור "יעוד מגורים ביישוב כפרי" בשימוש למגורים.</p> <p>8. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי בניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה לחלקה המגורים בנחלה וצבע שונה למגרש המגורים המפוצל.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבנים לאחסנה וחניית כלים חקלאיים, בתי קרור, בתי אריזה ומיון, מבנים לגידול צמחי, סככות פתוחות וכד'.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יותר עיבוד חקלאי.</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>2. חומרים מסוכנים: לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים פרט לשימוש בחומרי הדברה ולא יותר שימוש או אחזקת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק בשנה.</p> <p>3. ריסוס ושימוש בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4. תותר העברת קווי תשתית תת ועל קרקעיים, כדוגמאת קווי ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכד'.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>שטח המיועד:</p> <p>1. להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: גני ילדים, פעוטונים, מועדון, מבני תרבות, מוסדות בריאות, מבני דת, צרכנייה, מיגונית ציבורית, מזכירות המושב, צרכנייה, מרכולית, חדרי סטודיו, חללי עבודה וכד'.</p> <p>2. להקמת מבני ספורט ונופש, כגון: בריכת שחייה, מועדון ספורט, מגרשי ספורט מקורים ו/או פתוחים וכד'.</p> <p>3. להקמת שטחים פתוחים ציבוריים לפיתוח אינטנסיבי, כגון: מתקני הצללה, אמפי, עמדות תצפית, מדרגות פיתוח, שבילי הליכה, שבילי אופניים, גינות ושתילת עצים ושיחים, ריהוט חוץ, מתקני נופש ומשחק, התווית שבילים, העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, מתקני פסולת ציבוריים, תאורה, מחסן גננים וכד'.</p> <p>4. להקמת מתקנים הנדסיים קטנים והצבת מתקני מיגון (מיגונית/אחר) בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. להצבת מרכיבי ביטחון כגון: גידור, תאורה, שבילי ביטחון, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי: 2.49 מ'.</p> <p>2. חלוקת מגרשים</p> <p>תותר חלוקת השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית איחוד וחלוקה לכל תא שטח ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. חניה</p> <p>פתרון חנייה יינתן מחוץ למגרש בתא שטח 807.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת גינות, מתקני הצללה, מתקני מיגון ומיגוניות, עמדות תצפית, מדרגות פיתוח, שבילי הליכה, גינות ושתילת עצים ושיחים, ריהוט גן, מתקני נופש ומשחק וכד'. תא שטח מס' 807 בנוסף ישמש לחניה עבור תא שטח 813</p>
4.4.2	הוראות
	<p>א הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח מיועד לפיתוח אינטנסיבי ובו יותרו פעולות כגון שתילה, התווית שבילים, טיפול ואחזקת צמחייה והעברת קווי תשתית.</p> <p>2. תותר בו הקמת מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הוועדה המקומית, הצבת מיגוניות,</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>מתקני פסולת ציבוריים, התווית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תותר הצבת מרכיבי ביטחון כגון: גידור, תאורה, שבילי ביטחון, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>4. תותר סלילת שבילים לאופניים.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>א. השטח מיועד לפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני שנאים (תחט"פ) במיקום כמוראה בתשריט.</p> <p>ג. תותר בו הקמת מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הועדה המקומית, הצבת מתקני מיגון ומיגוניות, מתקני פסולת ציבוריים, התווית שבילים, שבילי אופניים ושטחי חנייה, העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תותר התקנת מתקני הצללה ומתקני נופש ומשחק.</p> <p>ה. תותר הצבת מרכיבי ביטחון בהיקף הישוב כגון: גידור, תאורה, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש להנחיות העורף ובאישורו.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. הקמת חדרי שנאים תהיה עפ"י הנחיות חב' חשמל ובאישורה, במרחק מזערי של 10.0 מ' ממבני מגורים.</p> <p>2. מיקום מדויק של מבני שנאים (תחט"פ) יקבע בתכנית בקשה להיתר בניה, יותר שינוי מיקום המבנים לשיקול ובסמכות מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>מיועדת לתנועת כלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה, נטיעת עצים, שבילי אופניים, הצבת עמודי תאורה ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.</p>
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. תותר הקמת תחנות הסעה רגילות ו/או מוגנות ומבני שער, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים ולמעבר.</p> <p>שטחם לא יכללו בזכויות הבניה. איפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>3. תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>תותר העברת מערכות תשתית.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים



4.7	דרך מוצעת
	מיועדת לתנועת כלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה, נטיעת עצים, שבילי אופניים, הצבת עמודי תאורה ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>(2) תותר הקמת תחנות הסעה רגילות ו/או מוגנות ושערים, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים. שטח התחנות לא ייכלל בזכויות הבניה. איפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>(3) תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(4) תותר סלילת שבילי אופניים בזכות הדרך בהתאם להנחיות נספח התנועה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר העברת מערכות תשתית.</p>
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	השימושים בשטחים הכלולים בתא שטח 815 ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן.
4.8.2	הוראות
א	<p>מרחבי תכנון גובלים</p> <p>ההוראות בשטחים הכלולים בתא שטח 815 ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6)	3 (5)	36 (4)	967	75 (3)		162 (2)	730 (1)	2450	97 - 98 - 100 143	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	6		20 (8)					480 (8)	2450	97 - 98 - 100 143	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(11)		80 (10)					1600 (9)	1950	1097 - 1098 - 1100 1143	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(12) 5		6	1200			100	1100	20000	813	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)	1	1	(12) 9		2.5	500	50		50	400	20000	813	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(14)	(14)	(14)	(14)		1	4.5							40 (13)	400	807 - 814, 812	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(14)	(14)	(14)	(14)	1	1	4.5			90		60 (16)		30 (15)	1500	801, 620 803 - 805 806	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד ל-3 יח"ד בשטח מירבי של 225 מ"ר ליח"ד וליח' מגורים קטנה (יח' הורים) בשטח מירבי של 55 מ"ר. במקרה של פיצול תא השטח, לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- (2) מיועד עבור: 30 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד, 12 מ"ר למחסן- לכל יח"ד.
- (3) עד 25 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) לשימושי מגורים.
- (5) בנוסף יח' מגורים קטנה (יח' הורים).
- (6) 9.0 מ' לגג משופע, 8.0 מ' לגג שטוח.
- (7) כמפורט בתשריט.
- (8) מיועד עבור מבני עזר לפעילות חקלאית.
- (9) א. סך כל שטח המבנים לגידול צמחי לא יעלה על 70% משטח המגרש.
- ב. סך כל שטח מבני העזר לגידול צמחי לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- (10) סך כל שטח המבנים לגידול צמחי לא יעלה על 75% משטח המגרש/ החלקה.
- סך כל שטח מבני העזר לגידול צמחי כדוגמאות מחסן חקלאי, בית אריזה, בית קירור, סככת טיפול בתוצרת וכו' לא יעלה על 60% משטח המגרש/חלקה.
- (11) בכפוף להנחיות המקצועיות של משרד חקלאות ופיתוח הכפר.
- (12) לא כולל מתקנים טכניים-הנדסיים, אנטנות ותרנים.
- (13) מיועד עבור מתקנים הנדסיים קטנים, מיגוניות, ובנוסף יותרו סככות הצללה.
- (14) מיקום בהתאם לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (15) מיועד עבור מבני שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים, מיגוניות, ובנוסף יותרו סככות הצללה.
- (16) עבור חדר השנאה תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:

א. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. תנאי למתן היתרי בניה באזורים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יהיה אישור תכנית בינוי למגרש ע"י הוועדה המקומית אשר בה יקבעו מיקום המבנים במגרש, מפלסי הכניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, חניית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ופיתוח השטח.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין, לרבות בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. מתן היתרי בניה לעבודות הפיתוח, ע"י הוועדה המקומית, יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

ה. 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 להיתרי בניה.

ו. היתרי בניה לחדרי שנאים יתואמו אל מול היחידה הסביבתית.

ז. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

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

ט. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הכנת סקר לקראת שיקום המטמנה. הסקר יאושר ע"י המשרד.

י. תנאי להיתר ראשון לעבודות פיתוח בשטח התכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום שיקום האתר.



6.2

איכות הסביבה

א. בשטחים חקלאיים בטווח של 100 מ' ממגורים יש לקבוע אזורי חיץ בין השטחים החקלאיים למגורים/שימושים רגישים בתחום התכנית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית (יש להקפיד על תכנון אזור הפרדה בין השימושים החקלאיים למגורים ברוחב של 15 מטר מ' לפחות. בתחום זה יאסר יישום של חומרי הדברה).

ב. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה- פיתוח סביבתי במימשק עם השטחים הפתוחים יבוצעו בתיאום עם רט"ג בדגש על מניעת זיהום אור.

6.3

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.4

תשתיות

א. תשתיות:

כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהינה תת קרקעיות. מערכות עיליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על-פי הוראות תכנית זו.

ב. ביוב:

<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>1. כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת הביוב המרכזית של מושב שדי אברהם. שפכים יטופלו ע"י פתרון קצה לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. צנרת מים מאסבסט- כל הצנרת תעמוד בתקן 5452 בהתאם להנחיות מש"ל של משרד הבריאות.</p>	
<p style="text-align: center;">ניקוז</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>שימור וניהול מי נגר עילי :</p> <p>1. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים, כגון : גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות ושטח חקלאי גובל.</p> <p>2. במגרשים בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש.</p> <p>3. באזורי פעילות מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכים.</p> <p>4. בשטחים ציבוריים פתוחים יובטחו קליטה, החדרה והשהיית מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. בשטחים מחופים בבטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי המשטח המחופה, שיהיה נמוך מהמפלס המחופה.</p> <p>7. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003, מפלס ה-0.00 של הבתים יהיו מורמים מעל פני הכבישים ב 30 ס"מ לפחות.</p> <p>8. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול).</p>	
<p style="text-align: center;">ביוב</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>פתרון קצה לביוב הינו מט"ש חולית</p>	
<p style="text-align: center;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בנייה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בנייה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.</p> <p>ב. רשת עילית מתח נמוך וגבוה 0.4/22/33 ק"ו</p> <p>(1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>(2) מרחקי בנייה מותרים :</p> <p>מרחקי הבנייה (מרחקים אופקיים מינימאליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן :</p> <p>רשת מתח נמוך- תיילים חשופים 3.00 מ'</p> <p>רשת מתח נמוך- תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ) 2.00 מ'</p> <p>רשת מתח גבוה- תיילים חשופים 6.00 מ'</p> <p>רשת מתח גבוה- תיילים מבודדים 6.00 מ'</p> <p>ג. רשת תת קרקעית</p> <p>(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



6.7	חשמל
	<p>(2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים. ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל תוך 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או היעדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה לכבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד של חברת החשמל הקרוב למקום העבודה. ה. המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:</p> <p>צינור מים קרים: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.5</p> <p>צינור מים חמים או צינור קיטור: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 2.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.0 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 1.0</p> <p>צינור ביוב: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.5</p> <p>צינור גז או חומר דליק אחר*: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 2.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.5 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 1.5</p> <p>כבל תקשורת: כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0 כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.0 כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.3</p> <p>* מיכלי גז מיטלטלים יותקנו במרחק של 70 ס"מ לפחות מפילר מונים.</p>
6.8	בינוי ו/או פיתוח
	<p>נדרש להבטיח את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין</p>
6.9	בניה ירוקה
	<p>א. פיתוח נופי- יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p>

<p>6.9 בניה ירוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>ב. מוסדות ציבור - התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>א. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר הבנייה. ב. עצים להעתקה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה. ג. עצים לכריתה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. ד. במקרה שבו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה 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.</p>	
<p>6.12 עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע. ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.13 חניה</p>	<p>6.13</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים, למעט פתרון חניה לתא שטח 813 שעבורו יינתן פתרון באמצעות חניות בתא שטח 807 כמסומן בתכנית הבינוי. כל החניות יבוצעו ע"פ תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>	
<p>6.14 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.14</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור

6.16

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה 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 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקפו של היעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה והתשתיות שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.

