

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0502583

הרחבת נחלות מושב ישע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/05/2019

להפקיד את התכנית
27/05/2020

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

למושב ישע במועצה האזורית אשכול, תכנית מפורטת מאושרת מס' 9/239/03/7. על פי תכנית זו קיימות במושב 100 נחלות וכן 58 מגרשי מגורים "בנה ביתך". על מנת לפתור בעייה דמוגרפית של הזדקנות האוכלוסייה ע"י קליטת בניים שיעסקו בחקלאות וחקלאים נוספים, אישרה הרשות לפיתוח של משרד החקלאות תוספת של 40 נחלות למושב.

תוספת הנחלות נערכה באמצעות ריכוז שטחי המגורים של הנחלות בצמוד ל"שטח המחנה" הקיים והקצאת חלקות חקלאיות עבורם בשטחי "המשבצת החקלאית".

בתחום תכנית זו ועל פי נתוני הטופוגרפיה והקרקע, אין לצפות לעודפי עפר כלל. חישוב כמות יחידות הדיור:

מצב קיים (על פי תכנית 9/239/03/7): 100 חלקות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בכל אחת מהן מותרות 2 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר. סה"כ 200 יח"ד "נספרות", ועוד 58 יח"ד ביעוד "מגורים א". סה"כ - 258 יח"ד "נספרות, מאושרות.

מצב מוצע: תוספת 40 חלקות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בכל אחת מהן מותרות 2 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר. סה"כ תוספת 80 יח"ד "נספרות".

סה"כ יח"ד בתכנית המוצעת: 338 יח"ד "נספרות" מתוך 500 יח"ד המאושרות בתמ"א 35, ועוד 140 יח"ד קטנות - אחת בכל חלקת מגורים בנחלה.

התכנית קובעת מנגנון, אשר מגביל את תוקף הייעוד "מגורים בישוב כפרי", לתקופה של 10 שנים. מגרשים ביעוד זה, אשר לא יוצא להם היתר בתקופה זו, לא ניתן יהיה לממש, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית הארכה למגבלת התוקף שנקבעה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת נחלות מושב ישע

מספר התכנית 651-0502583

1.2 שטח התכנית 996.703 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 נגב מערבי
 קואורדינאטה X 142936
 קואורדינאטה Y 573139

1.5.2 תיאור מקום

מושב בגוש צוחר, בצמוד למושבים עמיעוז ומבטחים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: ישע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100299	מוסדר	חלק		78-79
100309	מוסדר	חלק		21
100340	מוסדר	חלק		1-2, 11, 15-16, 58-59
100772	מוסדר	חלק	4-14, 16-18, 23-45, 53-62, 68-71, 73, 76-156	15, 19-22, 46-52, 63-64, 74
100773	מוסדר	חלק		3-6
100774	מוסדר	חלק		2

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 28



תכנון זמין
 מונה הדפסה 28



תכנון זמין
 מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3772	6754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 03 / 239 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 239 / 03 / 7
22/03/2005		5381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד / 16 ממשיכות לחול.	שינוי	משד / 16
15/08/2016	9061	7320		ללא שינוי	651-0298505
10/09/2015	8781	7115		ללא שינוי	651-0201764

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה משד 1/16 מתאריך 22.03.2015 מס' י.פ. 5381.



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				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אסף קשטן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		12/05/2019	אסף קשטן	15: 15 14/05/2019		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מחייב		1	02/04/2019	אסף קשטן	10: 50 14/05/2019		לא
טבלת שטחים	מחייב		4	12/12/2018	אסף קשטן	14: 27 15/03/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	14/05/2019	אילון פרייברג	17: 06 15/05/2019	נספח תנועה וחניה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	31/03/2018	מאיר רוזנטל	08: 13 05/04/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	13/05/2019	מאיר רוזנטל	17: 45 03/02/2020	נספח מים וביוב-תשריט	לא
ניקוז	מנחה		18	31/05/2017	מאיר רוזנטל	10: 05 19/03/2018	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	14/05/2019	מאיר רוזנטל	10: 28 14/05/2019	נספח ניקוז-תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה		5	08/08/2017	קרן אורקין	12: 07 14/08/2017	הנחיות נופיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	13/05/2019	קרן אורקין	15: 52 13/05/2019	נספח נוף-תשריט	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	15/08/2017	ניסים פינס	13: 43 16/08/2017	נספח עצים בוגרים- תשריט	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		5	04/09/2017	ניסים פינס	10: 46 28/03/2018	נספח עצים בוגרים- חוברת	לא
סקר סייסמי	מנחה		26	30/03/2017	משה ירקוני	14: 05 14/08/2017	סקר סייסמי	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
	פרטי	יהודה מדמון		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	yesha@actc on.net.il
	פרטי	יוסי בוניאל		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(2)		08-9982377	08-9965212	yesha@actc on.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מורשי חתימה, כתובת : מושב ישע

ד.נ הנגב 85430.

(2) כתובת : מושב ישע

ד.נ הנגב 85430.

1.8.2 יזם

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)	4	08-6263626	08-6263699	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
yesha@actcon.net.il	08-9965212	08-9982377		(2)	ישע	ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ		יוסי בוניאל	פרטי
yesha@actcon.net.il	08-9965212	08-9982377		(2)	ישע	ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ		יהודה מדמון	פרטי

(1) כתובת: ת"ד 2, מיקוד 8410001, באר שבע.

(2) כתובת: מושב ישע

ד.נ הנגב 85430.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	08-6264221	08-6264219	4	התקוה	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
assaf@abt.co.il	03-6233700	03-6233777		(1)	תל אביב- יפו	א.ב.מתכננים	25467	אסף קשטן	עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
	מהנדס	אילון פרייברג	00085893	דטאמפ בע"מ	רמת גן	היצירה	14	03-7541000	03-7516356	eylon@datam ap.com
	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים מתכנני ערים ונף	יעד	(2)		04-9088707	04-9909990	karen@yaad- arc.co.il
אדריכל	אדריכל	אברהם אידלשטיין	37836	א.ב.מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)		08-6891232		abraham@abt .co.il
MSC בגאולוגיה	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גאוטכניים בע"מ	בני דרוור	(3)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@net vision.net.il
	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	דרך המיסדים	23			
הנדסת חקלאיות	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il

(1) כתובת: ת.ד. 25256.

(2) כתובת: ד.נ. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 122, בני דרוור, ד.נ. שרון תיכון 45815.

(4) כתובת: ד.נ. משגב 20103.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת 40 נחלות למושב ישע ע"י קביעת יעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" ל"מגורים בישוב כפרי" ל"דרכים" ול"שטח ציבורי פתוח".
2. ביטול כביש ושינוי יעוד קרקע מ"דרך מאושרת" ל"קרקע חקלאית".
3. שינוי יעוד קרקע מ"ספורט ונופש" ליעוד קרקע "דרך מוצעת".
4. התווית דרכים.
5. קביעת שימושים מותרים.
6. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A	מגורים בישוב כפרי
430	שטחים פתוחים
111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 1009 - 1012	קרקע חקלאית
424 - 420	שטח ציבורי פתוח
700	ספורט ונופש
212, 211, 209, 208, 204	דרך מאושרת
210, 206, 205	דרך מוצעת
207	דרך משולבת
1008, 1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
208	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
205	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
146A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לעקירה
1012	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לעקירה
421	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
422	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B	קרקע חקלאית	גבול מסדרון תשתיות עילי
206, 205	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
118A, 119A, 120A, 121A, 134A, 135A, 136A, 137A, 139A	מגורים בישוב כפרי	דרך /מסילה לביטול
1009	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
424, 423	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
430	שטחים פתוחים	דרך /מסילה לביטול
212, 211	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 1010, 1011
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	209
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	212, 211
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1008, 1000
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 146B, 147B, 1010, 1011
להריסה	דרך מוצעת	206, 205
להריסה	דרך משולבת	207
להריסה	מגורים בישוב כפרי	114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 139A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 149A, 150A
להריסה	ספורט ונופש	700
להריסה	קרקע חקלאית	116B, 117B, 118B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 1010, 1011
להריסה	שטח ציבורי פתוח	423, 422
להריסה	שטחים פתוחים	430

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	47,886.11	4.80
דרך מוצעת	22,019.3	2.21
דרך משולבת	3,873.69	0.39
מבנים ומוסדות ציבור	8,142.64	0.82
מגורים א'	36,742.66	3.69
מגורים בישוב כפרי	164,695.62	16.52

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.38	13,708.64	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.78	7,725.37	ספורט ונופש
65.90	656,832.2	קרקע חקלאית
0.01	88	שביל
3.51	34,988.5	שטח ציבורי פתוח
100	996,702.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.94	9,334.31	דרך מאושרת
1.22	12,156.2	דרך מוצעת
0.27	2,717.65	דרך משולבת
66.65	664,340.27	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.34	53,209.4	מגורים בישוב כפרי
0.73	7,244.19	ספורט ונופש
20.44	203,702.32	קרקע חקלאית
1.45	14,417.01	שטח ציבורי פתוח
2.97	29,581.32	שטחים פתוחים
100	996,702.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

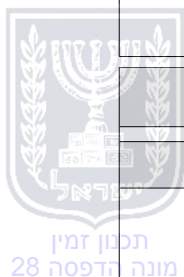


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים. ב. יותרו שטחי שירות לכל יחידת דיור, כגון: ממ"ד (על פי הנחיות פיקוד העורף), מחסן וחניה מקורה לרכב. ג. תותר בניית מרתף. ד. תותר הקמת מחסן חקלאי. ה. תותר בניית בריכת שחיה פרטית בשטח המיועד למגורים. ו. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות. ז. תותר הקמת מצללות במגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6.0 מ'. ב. יחידת הורים תבנה כחלק מאחד מהמבנים למגורים עם כניסה נפרדת בתחום המגרש. ג. חניות יהיו בתחום המגרש בקו בנין קידמי ו/או צדדי אפס. יותר קירוי של משטח חניה בגג בלבד (ללא קירות). לא יצורפו יותר מ-2 מקומות חניה יחד באותו קירוי. שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש. ד. תותר בניית מחסן כחלק מהמבנה המגורים או בנפרד בקו בנין אחורי ו/או צדדי אפס. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ה. לא תותר הצבת מבנים יבילים גם לא באופן זמני. ו. בריכות שחיה: 1. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד לכל נחלה. 2. הבריכה תמוקם בתחום קווי המגרש בקווי בנין 2 מ'. 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ז. מבנים חקלאים: 1. מחסן חקלאי יוקם בחלק האחורי של הנחלה ועל פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. לא יותר שימוש באמוניה וחומרים מסוכנים למעט שימוש בחומרי הדברה, בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח. 3. לא תותר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי. ח. הנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי הנחיות המרחביות של הועדה המקומית נגב מערבי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת כחלק מזכויות הבניה הכוללות. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. 2. פני תחתית תקרת קומת מרתף לא יעלה בכל חתך על 1.10 מ' מעל הגובה הסופי של הקרקע הסמוכה אליו.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. יותרו גגות רעפים או גגות שטוחים, או שילוב בין השניים.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	2. לא יותר שימוש באסבסט לכיסוי הגגות.
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>ב. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ'.</p> <p>ד. בכניסות לחניות יש להשתמש באבן עליה לרכב (במקום אבן שפה מונמכת).</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>א. אזור זה נועד להקמת מתקני משחק וספורט, אולמות ספורט, בריכות שחיה ומועדון כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות ואחסנת ציוד ספורט.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> <p>ג. תותר העברת מערכות תשתית, התוויית שבילים, חניה, גינות וגידור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בניה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. בריכת שחיה: בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה 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 אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח מס' 430 תותר הצבת מרכיבי ביטחון, כגון: גידור, תאורה, דרכי בטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש על פי הנחיות משה"בט.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תאסר כל בניה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. מיועד לנטיעות, גינות וגידור, ניקוז נגר עילי, תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, לרכבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטח מרוצף/סלול.</p> <p>ב. תותר הקמת תחנת השנאה ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, הצבת מתקני פסולת ציבוריים, מתקני נופש ומשחק, סככות צל ופינות ישיבה, מתקנים לפעילות ספורטיבית, כל פעילות לרווחת הציבור.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>תאסר כל בניה למעט עבור השימושים לעיל:</p> <p>1. בתא שטח מס' 422 תותר הקמת תחנת השנאה. מרחק בין תחנת השנאה לבין מבני מגורים ולמבני ציבור לא יפחת מ- 10 מטר. חדר השנאה יוקם לפי דרישות חברת החשמל. לצורך הקמתה תותר חלוקת תאי השטח וקווי הבניין יקבעו על פי תכנית תשריט איחוד וחלוקה אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>א. תכנון יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.</p> <p>ב. גינון ונטיעות יתוכננו בעדיפות למיני צומח מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות רט"ג.</p>
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>א. מיועד להקמת חממות ובתי רשת, מבני שירות לגידול צמחי כמחסן חקלאי, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, סככת טיפול בתוצרת, מבנים לאחסון ולכלים חקלאיים סגורים ופתוחים, עיבוד חקלאי לרבות גידולי שדה, מטעים וכיו"ב המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>ב. השטח ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכות תשתית, דרכים וכד'.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בניו
	<p>1. לא יותר גידול בע"ח.</p> <p>2. המבנים החקלאיים יוקמו על פי הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. אחסנה ושימוש בחומרי הדברה יעשה בהתאם לתקנים ולנהלים המקובלים ועל פי כול דין.</p> <p>4. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>בתאי שטח מס' 1008, 1010 ו-1011 יותר זיקת הנאה למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שירות הינה עבור הפעילות החקלאית של חלקות א'.</p> <p>זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.</p>
ג	פעילות חקלאית
	<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>פעילות חקלאית בחלקות א':</p> <p>א. כול האמור בסעי' 4.5.</p> <p>ב. מבני שרות חקלאיים דוגמת: בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, סככת טיפול בתוצרת, מבנים לאחסון כלים חקלאיים סגורים ופתוחים ימוקמו, ככל הניתן, בצמוד לרצועות זיקת ההנאה המסומנות בתכנית.</p>
ד	פעילות חקלאית
	<p>1. תיאסר הקמת בתי רפת, לולים ודירים.</p> <p>2. לא יותר שימוש באמוניה וחומרים מסוכנים למעט שימוש בחומרי הדברה, בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח.</p>

<p>4.5 קרקע חקלאית</p>	<p>4.5</p>
<p>3. תאסר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי.</p>	
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>ישמשו לכבישים ומדרכות. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, נטיעות עצים וכיו"ב.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בינוי א. יותרו תחנות הסעה, חניות בצידי הדרכים באישור רשות התמרור והצבת מתקני פסולת ציבוריים. ב. תיאסר כל בניה. ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט. ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	<p>א</p>
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. ישמשו לכבישים ומדרכות. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, נטיעות עצים וכיו"ב.</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות בינוי א. יותרו תחנות הסעה, חניות בצידי הדרכים באישור רשות התמרור והצבת מתקני פסולת ציבוריים. ב. תיאסר כל בניה. ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט. ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית. ה. תותר הקמת תאי איסוף לגזם גנני על חשבון נתיב החניה כל 100 מ'.</p>	<p>א</p>
<p>4.8 דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>ישמשו לכבישים ומדרכות. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, נטיעות עצים וכיו"ב.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי א. יותרו חניות, גינות ונטיעות עצים והצבת מתקני פסולת ציבוריים. ב. תיאסר כל בניה. ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט. ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	<p>א</p>
<p>4.9 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>



4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	שימושים יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(7)	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	1	2	9.5 (5)	1.5	2	40	750	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	(1)	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(6)	(6)		1	(9)			20	100					(8) 100	(1)	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	1	2	12			35	40%		5%	5%	30%	7244.24	700		ספורט ונופש
(7)	(6)	(6)		1	(9)			80	80%				(10) 80	(1)	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
				1	4				250				(11) 250	(1)	- 420 424		שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(7)		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	700		ספורט ונופש
(7)		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	424 - 420		שטח ציבורי 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:

- יותר לנייד זכויות בניה בין הבניה מעל לכניסה הקובעת לקומה מתחת לכניסה הקובעת עד 40 מ"ר, מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות לכל יחידת הדיור.
- מספרי תאי שטח ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי", ראה בנספח "טבלת שטחים".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- 547-שתי יחידות מגורים למגרש בגודל של עד 246 מ"ר כל אחת (עיקרי) ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
- לכל יחיד חניה מקורה 30 מ"ר (15 מ"ר חניה מקורה ליחי הורים), מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר).
- 40 מ"ר לכל יחידת דיור.
- 9.5 מ' גג רעפים ו-8.5 מ' גג שטוח.
- לפי המסומן בתשריט. יותר קו בנין צידי 0 מ' בתנאי הסכמת השכן.
- לפי המסומן בתשריט.
- זכויות המיועדות למחסן חקלאי בתחום המגורים. בכל מקרה ייאסר ניוד זכויות משימוש זה לשימושים אחרים..
- גובה המבנים יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות והכפר המתעדכנים מעת לעת.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: למבני אחסנה, סככות והמבנים הקשיחים זכויות בניה יהיו עד 2000 מ"ר; חממות ובתי גידול כל יתר אחוזי הבניה המותרים, שטח מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר.
- זכויות הבניה הן לתחנת השנאה (50 מ"ר) ולסככות צל בגינות (200 מ"ר) לכל תא שטח.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי", הינו עמידה בהוראות סעיף 7.2.2, במגבלת תוקף הייעוד ובתנאים הקבועים בו לעניין תוקף הייעוד "מגורים בישוב כפרי" והאפשרות להאריך את תקופת התוקף.
2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל מפלס פני ריצוף, מרחקים בין המבנים, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מקום החניה, המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות הציבוריות.
3. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות הבניה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
6. תנאי לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפיקד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. היתר בנייה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
8. היתר בניה לבריכת שחייה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" יינתן ע"י הועדה המקומית בתנאי עמידה בתקנות המחייבות לגבי הקמתה ואחזקתה.
9. היתר בניה לתא שטח בו מסומנים מבנים המיועדים להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים.
10. תנאי למתן היתר בניה בכל האזורים פרט ל"ייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת" יהיה אישור תכנית מפורטת לפתרון הביוב, לרבות בחינת הצורך בשדרוג תחנת השאיבה וקו הסניקה למט"ש. התכנית תאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה / יחידה סביבתית נגב מערבי.
11. תנאי למתן היתר בניה למבני משק יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
12. תנאי למתן היתר בניה תחנות השנאה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
13. יעוד קרקע ספורט ונופש:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי, ככל שידרש על ידי היחידה הסביבתית.
14. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "דרך משולבת" יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקו"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.
15. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור המשרד להפעלת המפח"ק, בהתאם למאושר בתכנית מס' 651-0441063.
16. תנאי למתן היתר בנייה למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יהיה תאום פתרון השפכים עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.2

איכות הסביבה

6.2.1 פסולת:

1. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורך פינוי ומחזור ע"פ הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

א. בצמוד לבתים יוצבו מיכלי איסוף לאשפה ביתית ולמחזור ע"פ הסדרי המחזור ברשות לעת הוצאת היתר בניה.

ב. בכל אשכול בתים יוקם משטח להצבת עגלת איסוף גזם גינתי.

ג. יוקם מרכז איסוף מחזור שכונתי ובו יוצבו מיכלים ומתקנים ע"פ הסדרי המחזור ברשות לעת הוצאת היתר בניה.

ד. כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור ובולט.

ה. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2. פינוי פסולת חקלאית:

הגזם החקלאי יפונה לאתר טיפול מאושר ומוסדר עפ"י כל כדון, עליו תורה מ.א. אשכול.

6.3

חשמל

1. תשתיות, תאורה בזק וטלוויזיה בכבלים.

הוראות כלליות לבצוע תשתיות

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי בזק, תאורה, טלוויזיה בכבלים, מים, קריאת מונים ממחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובילים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו'. אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות אזוריות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות, ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.

2. חשמל

א. כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 או KV33 וכן מתח נמוך KV 0.4 תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכניות.

ב. קווי מתח עליון KV161 וקווי מתח עליון KV400 יהיו עילים בתחום התכנית.

ג. תחנות משנה (תחמש"ים עתידיים) בתחומי התכנית יהיו מסוג סגור.

ד. תחנות הטרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים עבור ח"ח) ימוקמו בתוך המגרשים המיועדים לשצ"פ ולשפ"פ כמבנה עצמאי ובמרחק של 5 מ' מינימום מקו מגרש.

ה. תחנת פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור מסוים תזין את אותו מבנה בלבד.

ו. כל התחנות תיבנה עפ"י היתר בניה באישור הוועדה המקומית ובאישור חח"י.

ז. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל

עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסעיף ט' להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ח. לא תבנה תחנת השנאה טרפו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים.

ט. מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות

- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

מהטיל הקיצוני - 2.00 מ'

מציר הקו - 2.25 מ'

- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מהטיל הקיצוני - 1.50 מ'
מציר הקו - 1.75 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ'
בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ')
מציר הקו 20.00 מ'

3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים

א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכניות.

ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחות בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ג. מיקום מרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.

ד. תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי

כבלים להזנה, סוג המרכזיות להדלקה לאישור מהנדס הרשות ומהנדס חשמל של הרשות.

ה. תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך: רחוב מקומי,

רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו' כנדרש בתקן ישראלי 1862.

ו. העקומה הפוטומטרית שתאושר לגופי התאורה לתאורת כבישים בכל תחומי התכנית תהיה

מסוג סמי קאט און כנדרש בשכונה אורבנית.

4. בזק

א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.

ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.

5. טלוויזיה בכבלים (טל"כ)

כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.

א. ארונות ריכוז של טל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים פילריים, ארונות שכונתיים

מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.

ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.

ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.

ד. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.

ה. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ו. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.



		6.4	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. תוקצה חניה לאורחים (כולל בנתיבי החניה בזכות הדרך) בשיעור של 30% ממספר יחידות הדיר.</p> <p>2. החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
		6.5	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
		6.6	<p>ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור חניה.</p>
		6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. עצים להעתקה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p> <p>5. כל עבודה בקרבת עצים לשימור תעשה בהתאם למפרט לשימור עצים.</p>
		6.8	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.</p> <p>ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ה. מובהר בזאת, במסגרת התכנון המפורט יינתן פתרון לתשתית מים וביוב גם עבור מבני השרות בחלקות א' החקלאיות.</p>
		6.9	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>שימור מי תהום:</p> <p>טיפול בתשטיפים של חומרי הדברה:</p> <p>(מבוסס על תקנות המים (מניעת זיהום מים) (שטיפת מתקני ריסוס)), התשנ"א 1991</p> <p>1. בנייה משטח שטיפה למיכלי ריסוס, בצורה שתמנע נזילה של נגר מהמשטח אל מקורות</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

המים:

- א. בניית המשטח במרחק העולה על 100 מ' מכל מקור מים (למשל ערוץ נחל).
 - ב. ניקוז משטח השטיפה כך שלא ינוקז אל מקווי מים.
 - ג. איטום המשטח מפני חלחול.
 - ד. בניית שוליים מוגבהים (קרי, בניית משטח השטיפה כמאצרה).
2. ביצוע שטיפה של מיכל הריסוס, פעם אחת לפחות, בתום השימוש, על גבי משטח שטיפה. השטיפה מבוצעת באמצעות מים בנפח של 10% ממיכל המרסס. מומלץ להשתמש בהתקן בנפח 10% על גבי המרסס ובמרסס בו מופעל משאבת מינונים.
 3. ריקון מי שטיפת המרסס בשטח המרוסס או בשוליו.
 4. מניעה משפיכת תכשירים, תשטיפים או שאריות אל מקורות ומקווי מים.
 5. סילוק תשטיפים בשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה:

א. ריסוס בשטח חקלאי.

ב. שימוש חוזר.

ג. טיהור.

ד. אידוי.

ה. פינוי לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

6. מילוי מים אל תוך מיכלי הריסוס ע"י מילוי עילי ("ניתוק אויר") או בצינור בו הותקן מז"ח (מונע זרימה חוזרת).

7. מוצע כי תקינות עמדות השטיפה והמילוי יבדקו ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי, טרם הפעלתן.

טיפול באריזות חומרי הדברה:

8. שטיפת אריזות הניתנות לשטיפה, שלוש פעמים, ניקובן והשלכתן למתקן לאשפה רגילה.
9. אחסון אריזות חומרים מסוכנים שהינם ברמת רעילות "רעיל" ורעיל ביותר" ושאינן ניתנות לשטיפה, בשק פוליאתילן, במחסן נעול ופינוי לרמת חובב.
10. ניעור ופינוי של חומרים רעלים ברמת רעילות "מסוכן לבריאות" ו"מסוכן" לאשפה.

אחסון חומרי הדברה:

(מבוסס על תקנות החומרים המסוכנים, התשנ"ו 1996)

11. אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת החזקת היתר רעלים.
12. אחסנת חומרים הדברה במקום נעול אך מאורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונעת חלחול.

13. שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של האחראי.

14. אחסנה בצורה מסודר. הפרדת נוזלים מאבקות. הצבת מיכלי חומצה במאצרות.

15. הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון.

16. הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן.

הוראות התכנית קובעות כי אחסנת חומרים מסוכנים לשימושים חקלאיים תעשה על פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.

שימוש בתכשירי הדברה:

למניעת זיהום מקורות מים ולמניעת פגיעה אקולוגית, יש להשתמש בחומרי הדברה המותרים בתקנות ולעשות בהם שימוש נכון בהתאם לרשום בתוויות ובתקנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>שימוש בתכשירים לחקלאות, בקרבת מבני מגורים : למען שמירה על בריאות הציבור, יישום חומרי הדברה בקרבת מבני מגורים יתבצע לפי חוק התווית ותקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"ה- 2005 ועל פי תקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקלים מזיקים מכלי טייס) התשל"ט 1979.</p> <p>תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה : פיתוח סביבתי במימשק עם השטחים הפתוחים יבוצעו בתיאום עם רט"ג בדגש על מניעת זיהום אור.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>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.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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.</p>	

סביבה ונוף	6.11
<p>א. פיתוח נוף : יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> <p>ב. בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>ג. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>ד. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

<p>7.2.1 מייד עם אישורה בתקופה של 10 שנים.</p> <p>7.2.2 תוקפו של הייעוד "מגורים בישוב כפרי" בתאי שטח מס' 150A - 111A יהיה לעשר שנים, למעט תאי שטח שהוצא בהם היתר בניה או מומשו תשתיות עבורם בתוך התקופה האמורה. לגבי תאי שטח חדשים, שלא הוצא בהם היתר בניה במועד האמור או מומשו התשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.</p>
