

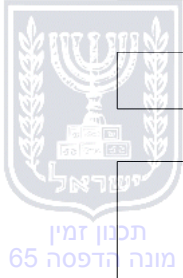
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0453282

נווה - תוספת 40 נחלות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 1/481/03/7 ולתכנית מס' 481/03/7 מתוך הצורך להתאים את התכניות המאושרות לצרכי קהילת המתישבים ולמצב הקיים במושב נווה. השינויים כוללים:

- תוספת 40 נחלות ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי
- תוספת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור
- תוספת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור ולמבנים ומוסדות ציבור לחינוך
- שינוי מגרש מסחר ותעסוקה
- חלוקת מגרש 403 ע"י השביל לשני מגרשים 403A ו-403B.

מצב מאושר:

- 100 נחלות - 2 יח"ד בכל נחלה = 200 יח"ד.
- 200 מגרשים - 1 יח"ד בכל מגרש = 200 יח"ד.
- סה"כ מאושרות 400 יח"ד.

מצב מוצע:

- 100 נחלות מאושרות - 3 יח"ד בכל אחת = 300 יח"ד.
- תוספת 20 נחלות חדשות - 3 יח"ד בכל אחת = 60 יח"ד
- 200 מגרשים - 1 יח"ד בכל מגרש = 200 יח"ד.
- (תוספת יחידת דיור שלישית אינה נספרת במניין יח"ד של תמ"א 35 בהתאם לשינוי מספר 1/ ב').
- תוספת של 20 נחלות חדשות - 2 יח"ד בכל אחת = 40 יח"ד (נספרות במניין יח"ד עפ"י תמ"א 35)

סה"כ במצב מוצע 600 יח"ד.

מתוכן נספרות 500 יח"ד במניין יח"ד עפ"י תמ"א 35 שינוי 1/ ב'.

הערה: תוקפו של הייעוד 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----------	-----

ומספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית	1.1
--------------	-------------	-------------	-----

651-0453282	מספר התכנית	מספר התכנית	1.1
-------------	-------------	-------------	-----

1,208.459 דונם	שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
----------------	------------	------------	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	1.4
----	----------------------------------	----------------------------------	-----

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	1.4
--------	--------------------------------------	--------------------------------------	-----

ל"ר	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	1.4
-----	---------------	---------------	-----

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	1.4
---	------------------	------------------	-----

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	1.4
------------------	------------------	------------------	-----

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	1.4
----	--	--	-----

מועד הפקה: 08:08 09/08/2021	עמוד 3 מתוך 34	מונה תדפיס הוראות: 65	1.4
-----------------------------	----------------	-----------------------	-----

מועד הפקה: 08:08 09/08/2021	עמוד 3 מתוך 34	מונה תדפיס הוראות: 65	1.4
-----------------------------	----------------	-----------------------	-----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	136148
קואורדינאטה Y	563716

1.5.2 תיאור מקום

ישוב קהילתי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: נווה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה			

שכונה חלוצית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39001	מוסדר	חלק		2
100301	מוסדר	חלק		5
100302	מוסדר	חלק		2, 15

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

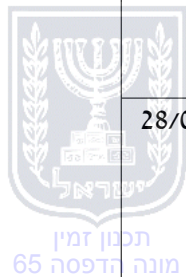
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	2767	6080	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /481/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	1 /481 /03 /7
15/02/2007	1644	5629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 480/02/7. הוראות תכנית 480/02/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	480 /02 /7
29/10/1981	134	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 255/02/7. הוראות תכנית 255/02/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	255 /02 /7
30/01/2007	1356	5621	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /481 ממשיכות לחול	החלפה	481 /03 /7



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				אברהם זאק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1		10/10/2018	לואיס בר-ניר	13: 32 10/03/2021	פרוגרמה לשירותי ציבור	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 1	1	22/03/2021	אברהם זאק	11: 12 22/03/2021	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500	1	22/06/2020	אברהם זאק	10: 12 22/06/2020	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	22/02/2021	יוסף שטרן	15: 07 22/02/2021	נספח תנועה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	5	02/04/2021	אלגביש חובב	10: 32 07/04/2021	מפרט לנספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 2000		02/04/2021	אלגביש חובב	10: 30 07/04/2021	נספח מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	05/05/2021	דור קריב	08: 43 08/08/2021	נספח בינוי ופיתוח	לא
חשמל	מנחה	1: 2000	1	14/07/2019	אבי גל	11: 10 25/08/2019	נספח חשמל	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1		01/03/2020	נמרוד חלמיש	14: 42 17/06/2020	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - מסמך	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	12/03/2020	נמרוד חלמיש	14: 45 17/06/2020	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - תכנית ניקוז	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אייל אגרוביץ		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה				agrovich@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ישראל אלדד		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה				yisraeldad@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יואל בן דוד		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה				yoelbd13@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אריאל מאיר		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה				4relm12@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צדוק רן		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה				mazkirnave1@gmail.com

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	08-6294771	08-6230846	

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	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@admarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אושרית תורג'מן	922	נשיונל פוטוגרפיק בע"מ	תל אביב-יפו	חפץ חיים	10	03-6958711		nafotoisrael@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ	אלגביש חובב	35268	לביא-נטיף מהנדסים	תל אביב-יפו	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	Hovav@lavinatif.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	נמרוד חלמיש		אפיק בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	nimrod@afik-eng.com
אדריכלית נוף	יועץ	דור קריב	110402	קריב אדריכלי נוף בע"מ	רמת גן	ביאליק	74	054-4524365	077-3204077	jdkariv@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	יוסף שטרן	112234	שטרן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	פועלי צדק	3	02-6569010		yossi@ysterneng.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	לואיס בר-ניר		אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102817		louis@urbani.cs.co.il
יועץ חשמל	יועץ	אבי גל	100060	אבי גל הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	110	08-6238778	08-6282880	avi@avigal.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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 באמצעות שינויים ביעודי קרקע, תוספת להוראות בדבר עיצוב אדריכלי במגרשי מגורים. בנוסף, התכנית מוסיפה יח"ד שלישית לנחלות המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי יעוד מ-"שטחים פתוחים" ל-"אזור מגורים בישוב כפרי".
- שינוי יעוד מ-"שטחים פתוחים" ל-"דרך מוצעת"
- שינוי יעוד מ-"שטחים פתוחים" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
- שינוי יעוד מ-"שטח ציבורי פתוח" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
- שינוי יעוד מ-"מסחר ותעסוקה" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
- שינוי יעוד מ-"מבנים ומוסדות ציבור" ל-"שביל".

2. קביעת קווי בניין חדשים.

3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

4. קביעת שימושים מותרים.

5. הגדלת זכויות הבנייה במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".

6. הגדלת יח"ד במושב מ-400 ל-620.

7. תוספת יח"ד שלישית בנחלות המאושרות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
349 - 210	מגורים בישוב כפרי
904	מתקנים הנדסיים
702, 701	מבני משק
403A, 403B, 404, 405, 407A, 407B, 408A, 408B, 410, 412, 413	מבנים ומוסדות ציבור
700A, 700B, 411, 409	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
402	מבנים ומוסדות ציבור לדת
1000, 705	שטחים פתוחים
703	קרקע חקלאית
513 - 507, 501, 500	שטח ציבורי פתוח
704	שטח פרטי פתוח
700C	ספורט ונופש
943 - 941, 938 - 936, 934 - 930, 925 - 920	דרך מאושרת
963 - 956, 953, 951 - 948, 946 - 944, 935	דרך מוצעת
506	שביל
955	חניון
1030 - 1014, 1010, 1009, 1007 - 1001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
600A, 600B	מסחר ותעסוקה
400	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
500	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
702	מבני משק	זיקת הנאה
700A	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	זיקת הנאה
700C	ספורט ונופש	זיקת הנאה
1000	שטחים פתוחים	זיקת הנאה
703	קרקע חקלאית	זיקת הנאה למעבר ברכב
704	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
1000	שטחים פתוחים	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.92	119,929	דרך מאושרת
0.31	3,758	דרך מוצעת

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	64,523	5.34
מבנים ומוסדות ציבור לדת	5,700	0.47
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	35,413.94	2.93
מגורים א'	171,502	14.19
מגורים בישוב כפרי	190,003	15.72
מסחר ותעסוקה	17,101	1.42
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,739	0.23
מתקנים הנדסיים	2,146	0.18
ספורט ונופש	14,660	1.21
קרקע חקלאית	246,885.33	20.43
שטח ציבורי פתוח	71,112	5.89
שטחים פתוחים	262,987.18	21.76
סה"כ	1,208,459.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122,643.16	10.15
דרך מוצעת	18,839.88	1.56
חניון	2,100.28	0.17
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203,868.46	16.87
מבני משק	8,237.2	0.68
מבנים ומוסדות ציבור	74,623.91	6.18
מבנים ומוסדות ציבור לדת	5,700	0.47
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	50,996.04	4.22
מגורים בישוב כפרי	267,060.53	22.10
מסחר ותעסוקה	17,394.85	1.44
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,739.04	0.23
מתקנים הנדסיים	1,600	0.13
ספורט ונופש	14,660.89	1.21
קרקע חקלאית	45,725.83	3.78
שביל	228	0.02
שטח פרטי פתוח	19,464.96	1.61
שטח ציבורי פתוח	34,936.97	2.89
שטחים פתוחים	317,639.42	26.28
סה"כ	1,208,459.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתאי שטח 259-210, 311, 331-349 תותר הקמת שלושה מבני מגורים חד משפחתיים.</p> <p>2. בתאי שטח 310, 312-330 תותר הקמת שני מבני מגורים חד משפחתיים.</p> <p>3. תותר הקמת מבני עזר לשימושים חקלאיים כגון: סככות לרכב חקלאי, מתקני קירור, אחסון וכיו"ב.</p> <p>4. תותר הקמת מבנים לתעסוקה לא חקלאית ולשימושים נוספים כגון:</p> <p>א. שירותי משרד למקצועות חופשיים עד 100 מ"ר.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות כדוגמת סככות חקלאיות, חדרי קירור, בתי אריזה, מחסן חקלאי וכל מבנה הנדרש לצורך הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>ג. אחסון חקלאי.</p> <p>ד. משפחתון ילדים עד גיל 3. שטח המשפחתון לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ה. תותר הקמה של עד 5 יחידות לאירוח כפרי. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות. מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים, ולא יותר כל חיבור פיזי בניהם.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחייה.</p> <p>6. שטחי שירות יכללו: מחסן, ממ"ד וחנייה מקורה, הכל לפי תקנות התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הגישה לקומת המרתף תהיה ממבנה המגורים. מפלס תקרת המרתף (0.00) לא יבלוט יותר מ-0.80 מ' ממפלס הקרקע מסביב לבניין. ניתן יהיה לבנות חצר אנגלית לצורך אוורור וכניסת אוויר טבעי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. יותרו גגות שטוחים, מרוצפים או מכוסים חצץ או גג רעפים או השילוב בניהם המשלב את היציאה לגג. תותר בניית חדר מדרגות היוצא אל הגג, בנוסף ל-2 קומות המגורים.</p> <p>3. על בית דו קומתי, במפלס הגג העליון, תותר הקמת מצללה (פרגולה).</p> <p>4. כל הבניה תהיה בתחום קווי הבניה המותרים במגרש כמסומן בתשריט בקו מרוסק.</p> <p>5. תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' "קו בניין קדמי וצידי 0".</p> <p>6. תותר בניית מחסנים בקו בנין צידי או אחורי 0.</p> <p>7. ניקוז הגגות יהיה לתחום המגרש המבקש.</p> <p>8. הנחיות להקמת בריכת שחייה:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. מבנה העזר והשירותים לשימוש הבריכה יהיו בתחום קווי הבניין המותרים.</p> <p>9. תותר הקמת מתקנים של אנרגיה סולרית על גגות הבתים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובלבד שמתקנים אלו עומדים בדרישות חברת החשמל, ויניחו את דעתה של הוועדה המקומית מבחינת הופעתם על הגג.</p> <p>10. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה המקומית במסגרת היתר בניה ע"מ למנוע הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

ב

הנחיות מיוחדות

1. ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500, לא כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישאר אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כפי שייקבע בתכנית ובהתאם להחלטות מוסד התכנון ונוהלי הרשות ויותר בהם שימושים למגורים בלבד.
 - זכות המעבר להולכי רגל ורכב תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
 - תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר.
 - תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
2. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.
3. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.
4. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם לאחר הפיצול לא נותר בתחום חלקת המגורים זכות לבית מגורים נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.
5. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
6. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
7. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מ', לכל כיוון. אם המגרש יהיה צמוד לדרך, קווי הבניין יהיה לפי הרוזטה.
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 שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.

ג

סביבה ונוף

1. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר בינוי פסולת איזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שיקבע ע"י הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
2. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון או אריזה של:
 - א. חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים.
 - ב. פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.
- אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.
- ג. לא תותר אחסנה גלויה ופתוחה כל שהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את הפעילות החקלאית הנחלה.
3. לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

ד

תשתיות

1. חיבורי מבנים לרשתות יעשו בכבלים תת קרקעית.
2. לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבניין. הבניינים יחוברו לטלוויזיה בכבלים בתשתית תת

4.1 מגורים בישוב כפרי	
	קרקעית, למעט אנטנות לוויין במגבלות תקנות התכנון והבניה.
ה	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה. 2. כל החניה והפריקה תהיה בתחום המגרש.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פילרים ואשפה ביתית ישולבו בנישה בנויה בקיר החזית בגבול בין שני מגרשים צמודים או בנישה למגרש בודד. הנישות יהיו סגורות בדלת מתכת מפח מנוקב. גמר חיצוני לפי גמר קירות המגרשים. פנים הנישה יבוצע בקרמיקה בגוון כורכרי. ממול לנישה לארון בזק או כבלים יש לשמור על מרווח המאפשר העמדת פח 360 ליטר.</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
	<p>1. מיועד לבנייני ציבור ומוסדות ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות וכיו"ב. 2. מיועד להקמת מבנים קהילתיים, כגון: מתנ"ס, מבנה לתנועת נוער, מועדונים, ספריות, מרכז מבקרים, מסחר מקומי המיועד למכולת והספקה מקומית וכדומה, מבנה מרפאה ושרותי בריאות לציבור וכיו"ב. 3. מיועד להקמת מוסד חינוכי הכולל: פנימייה, מגורי צוות, בית מדרש, חדר אוכל, אודיטוריום ובתקנים המשולבים בפעילות המוסדות כחלק מתפקודם. 4. מיועד להקמת מוסדות תרבות וספורט הכוללים: אולם ספורט, בריכת שחיה, מכון כושר, מזנון, קפטריה ושטחי אחסון המשולבים בפעילות המוסדות כחלק מתפקודם. 5. תותר הקמת מתקנים המשולבים בפעילות המבנים ומוסדות הציבור כחלק מתפקודם כגון: מתקנים לתשתיות, גינון, דרכים פנימיות, חניה ופריקה, מתקני ספורט, מגרשי ספורט וכיו"ב. העברות קווי תשתית תת ועל קרקעית כגון: מים, חשמל, תקשורת, גז וכי'. 6. תותר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים.</p>
4.2.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הבנייה יהיה: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות: 12.0 מ', שלוש קומות 15 מ'. תותר הצבת מתקנים על הגג בכפוף לפתרונות אדריכליים באישור הוועדה המקומית. 2. הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול חלוקה למתחמי המבנים והמיועדים לפי שימושם, שטחם ושטחי החנייה, פיתוח השטח, שבילים וכד'. תכנית הבינוי תכלול את השלבים להקמת המבנים לצרכי הישוב. 3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תשריט חלוקה לצרכי הרישום ע"פ תכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.3.1 שימושים	



4.3 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
	<p>1. מיועד למבני ציבור לרבות מבני חינוך, כגון: בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים, מועדונים, ספריות, חדרי אוכל, אודיטוריום, ישיבה, אולפנה וכיו"ב.</p> <p>2. מיועד למוסדות חינוך הכוללים פנימייה ובכללם מגורי צוות, מגורי סגל, מגורי תלמידים, חדרי אוכל וכיו"ב.</p> <p>3. תותר הקמת מבנים לשרותי דת - בית כנסת, בית מדרש, מקווה וכיו"ב, שימשו את תפקודם של מוסדות החינוך.</p> <p>4. תותר הקמתם בנינים לספורט ופעילות גופנית. כמו כן יותר הכשרתם של שטחי ספורט ונופש כגון: מגרשי משחקים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, מגרשי חניה, שבילים, מדרכות, סככות צל, גדרות. העברות קווי תשתית תת ועל קרקעית כגון: מים, חשמל, תקשורת, גז וכו'.</p> <p>5. תותר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים.</p>
4.3.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הגבהים המירביים: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות 12.0 מ', שלוש קומות 15.0 מ'.</p> <p>2. הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תוכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית. התוכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'. תכנית הבינוי תכלול את השלבים להקמת המבנים ופריקה לצרכי הישוב.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>
4.4 מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.4.1 שימושים	
	<p>1. מיועד למוסדות או מוסדות דת כגון: בתי כנסת משולבים בספרייה ציבורית ואולם קהילתי, וכיו"ב.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים המשולבים בפעילות המבנים ומוסדות הציבור לדת כחלק מתפקודם כגון: מתקנים לתשתיות, גינות, דרכים פנימיות, חניה, אולם ספורט, מגרשי ספורט וכיו"ב.</p> <p>3. תותר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים.</p>
4.4.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הגבהים המירביים: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות 12.0 מ', שלוש קומות 15.0 מ'.</p> <p>2. הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'. תכנית הבינוי תכלול את השלבים להקמת המבנים לצרכי הישוב.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>

4.5 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים
	<p>1. מיועד למבנים ולמוסדות ציבור כגון: בתי כנסת, מקוואות, גני ילדים, מעונות יום, משרדי הישוב, וועד הישוב וכיו"ב.</p> <p>2. מיועד למרכז מסחרי הכולל: חנויות, בנק, דואר, מספרה, מרפאות וכיו"ב. כמו כן כולל מרכז תעסוקתי ובו סדנאות למלאכת יד, בתי תוכנה וכדומה.</p> <p>3. מיועד לשירותי משרד למקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, יועצי מס, רואי חשבון, אדריכלים, מהנדסים, סוכני ביטוח וכיו"ב.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים המשולבים בפעילות המסחר והתעסוקה ומוסדות הציבור כחלק מתפקודם כגון: מתקנים לתשתיות, שציפ, גינון ודרכים פנימיות, חניה וכיו"ב.</p> <p>5. תותר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הגבהים המירביים: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות 12.0 מ', שלוש קומות 15.0 מ'.</p> <p>2. הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'. תכנית הבינוי תכלול את השלבים להקמת המבנים לצרכי הישוב.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>
4.6 מסחר ותעסוקה	
4.6.1	שימושים
	<p>בתא שטח מס' 600A ו-600B תותר הקמת:</p> <p>1. מבני מסחר כגון: משרדים, חנויות, מרפאות, בנקים, מסעדות וכיו"ב.</p> <p>2. מתקנים המשולבים בפעילות המסחר והתעסוקה כחלק מתפקודם כגון: מתקנים לתשתיות, שציפ, גינון, דרכים פנימיות, חניה וכיו"ב.</p> <p>3. תותר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים.</p> <p>בתא שטח מס' 600A בנוסף תותר הקמת מבני תעסוקה ובתי מלאכה כגון: נגריות, מסגריות, בתי דפוס, יקב, מאפיות וכיו"ב.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הגבהים המירביים: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות 12.0 מ', שלוש קומות 15.0 מ'.</p> <p>2. הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'. תכנית הבינוי תכלול את השלבים להקמת המבנים לצרכי הישוב.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	<p>דרכים וחנויות</p>

4.6	מסחר ותעסוקה
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
4.7	מבני משק
4.7.1	שימושים
	בתאי שטח מס' 701 ו-702 תותר הקמת סככות פתוחות לצורך איגום כלים חקלאיים.
4.7.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת מבודדים בעוביים שונים, צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן.
ב	הוראות בינוי 1. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות. 2. מתקנים פוטו ולתאים יוקמו על גבי גגות בלבד.
ג	הוראות פיתוח בגבול המגרש תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 3-5 מ"מ, עם משבצת עד 10/10 מ"מ. גובה הגדר יהיה כ-2 מ'. לגדר ההיקפית תהיה "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסת בעלי חיים.
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים כגון: חדרי השנאה, תחנות שאיבה וסניקה לשפכים. תותר הצבת אנטנה סולארית, גנרטורים, מיכלים לאגירת מים על מבנים אלו.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הצבתם של חדרי השנאה על קו בניין 0. 2. תחנת השאיבה לשפכים תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	1. תותר הקמת מגרשים ומתקנים לספורט כגון: אולמות ספורט, מגרשי ספורט, ברכות שחיה (פתוחות או מקורות), שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב. 2. תותר הקמת מתקנים המשולבים בפעילות הספורט והנופש כחלק מתפקידם, כגון: שירותים, מלתחות, מזנון/ קפטריה וכיו"ב. 3. תותר הקמת מתקנים המשולבים בפעילות הספורט והנופש כחלק מתפקידם כגון: מתקנים לתשתיות, גינון, דרכים פנימיות, חניה וכיו"ב.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'. אפשר יהיה להוציא

<p>4.9 ספורט ונופש</p>	<p>4.9</p>
<p>היתרי בניה למתקנים השונים בכפוף לתכנית בינוי.</p>	
<p>חניה תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>ב</p>
<p>4.10 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. גינון ונטיעות. 2. שבילים להולכי רגל ורוחבי אופניים. 3. מגרשים ומתקני משחקים. 4. שיטחי ניקוז ומעבר תשתיות. 5. תותר הקמת המתקנים הנדרשים כחלק מתפקוד השצ"פ, כגון: קירות תומכים, קירות מסתור לאופניים, מתקני אשפה, שולחנות, ספסלי ישיבה, מתקני שתייה, סלעים, פסלים, פיסול סביבתי, מתקני צל, פרגולות וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הוראות בינוי 1. הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'. תכנית הבינוי תכלול את השלבים להקמת המבנים לצרכי הישוב. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תשריט לצרכי רישום עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח 1. הגינון יושקה וינצל מי גשם- נגר עילי מים באיכות מי שתייה. 2. בגינון הציבורי יעשה צמצום בהשקיה באמצעות שימוש בצמחים חוסכי מים, חיפוי קרקע וכו'. 3. בגינון הציבורי יעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה המדברית, כזה שאינו משתלט או מזרע את עצמו (כדי שלא תהיה הפרעה לשטחים הטבעיים בקרבת היישוב). 4. יאסרו מיני צמחים פולשים בהתאם להגדרת רט"ג.</p>	
<p>4.11 שטח פרטי פתוח</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>1. תותר הקמת עמדות מסתור לצלמים, סככות צל ופרגולות. תתאפשר דרך גישה וחניית למתחם. יוגש נספח פיתוח לאישור הועדה המקומית. 2. גינון ונטיעות. 3. שבילים להולכי רגל ורוחבי אופניים. 4. מגרשים ומתקני משחקים. 5. שטחי ניקוז ומעבר תשתיות. 6. תותר הקמת המתקנים הנדרשים כחלק מתפקוד המתחם, כגון: קירות תומכים, קירות מסתור לאופניים, מתקני אשפה, שולחנות, ספסלי ישיבה, מתקני שתייה, סלעים, פסלים, פיסול סביבתי וכו'. 7. לא יותרו שימושים מושכי קהל בתחום של 50 מ' מגבול המגרש ההנדסי 904.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>

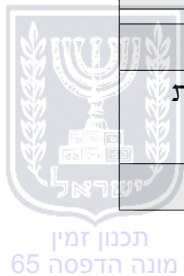
4.11 שטח פרטי פתוח	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבנייה תהייה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, שיאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'.</p> <p>2. אפשר יהיה להוציא היתרי בניה למתקנים השונים בכפוף לתכנית בינוי.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מיני צמחים כמפורט בסעיף 6.2.4 להלן.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>
4.12 שטחים פתוחים	
4.12.1 שימושים	
	<p>1. גינון ונטיעות. הגינון יהיה בעל אופי מדברי התואם את תנאי האזור או גידולים חקלאיים רב שנתיים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוחבי אופניים, ספסלים, מתקני הצללה.</p> <p>3. שטחי ניקוז, מעבר תשתיות, דרכים לרכב חקלאי, כמסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומבני עזר השייכים לרשות המקומית כגון: חדרי השנאה, מתקני סניקה, חדרי משאבות, מחסן לכלי גינון.</p> <p>4. בתא שטח 705 תותר הקמת אמפיתאטרון, מבנה מבקרים, סככות צל, פרגולות ומגדל תצפית. תתאפשר דרך גישה וחניות למתחם. יוגש נספח פיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>5. בתא שטח 1000 תותר הקמת מרכז פסולת.</p>
4.12.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבנייה תהייה בכפוף להכנת תכנית בינוי ופיתוח, שיאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח, מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה ופריקה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכד'.</p> <p>2. אפשר יהיה להוציא היתרי בניה למתקנים השונים בכפוף לתכנית בינוי.</p> <p>3. שטח כל מתקן הנדסי או מבנה עזר לא יעלה על 25 מ"ר. יותרו סה"כ עד 4 מתקנים הנדסיים ועוד 2 מבני עזר. המרחק המינימלי של המתקנים משטחי המגורים יהיה 10 מטר לפחות.</p> <p>4. מרכז פסולת:</p> <p>א. סביב מתקן למרכז פסולת תבנה קיר בגובה 1.50 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים קשיחים.</p> <p>ב. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת חלחול לקרקע.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מיני צמחים כמפורט בסעיף 6.2.4 להלן.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>
4.13 דרך מאושרת	
4.13.1 שימושים	



	4.13	דרך מאושרת
	4.13.2	הוראות
<p>מיועד לדרך, כגון: כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מעבר תשתיות וכיו"ב. תותר הקמת מתקנים הנדרשים לפעילות כחלק מתפקוד הדרך כגון: תחנות אוטובוס, גדרות, תאורה, נטיעות וגינון, מעבר תשתיות, מתקנים לתשתיות, חניה, ניקוז וכיו"ב.</p>	א	הוראות פיתוח
	4.14.1	שימושים
<p>1. מיועד לדרך, כגון: כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, וכיו"ב. 2. תותר הקמת מתקנים הנדרשים לפעילות כחלק מתפקוד הדרך כגון: תחנות אוטובוס, גדרות, תאורה, נטיעות וגינון, מעבר תשתיות, מתקנים לתשתיות, חניה, ניקוז וכיו"ב. 3. בתא שטח 935 ו-953 תותר הקמת מרכז פסולת.</p>	א	הוראות בינוי
<p>1. מיקומן ורוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. 2. תיאסר בניה כל שהיא בתחום זכות הדרך, למעט כמפורט בסעיף שימושים לעיל. 3. בזכות הדרך תותר חניה מזדמנת למבקרים עפ"י המפורט בנספח התנועה. 4. סלילת דרכי גישה לישוב תלווה בתכנון נופי והוראות סביבתיות בהתאם למסקנות חוות הדעת הסביבתית.</p>	ב	הוראות פיתוח
	4.15.1	שימושים
	4.15.2	הוראות
	4.15.2	הוראות פיתוח
<p>1. תאסר בניה כל שהיא בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות. 2. שטח מגוון ומתקני רחוב, יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל שאפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלק מפיתוח השביל.</p>		קרקע חקלאית
	4.16	



4.16	קרקע חקלאית
4.16.1	שימושים
	<p>א. יותרו מבני משק חקלאיים ועיבוד חקלאי.</p> <p>ב. תותר הקמתן של חממות, בתי צמיחה, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים.</p> <p>ג. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל וכו', ואזורי מיגון וכדו'.</p>
4.16.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.</p>
ב	איכות הסביבה
	<p>א. לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למעט דשנים חומרי הדברה הנדרשים לפעילות החקלאית של בעלי הנחלה בתחום התכנית.</p> <p>ב. לא תותר שימוש ו/או אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p>
4.17	חניון
4.17.1	שימושים
	<p>1. ישמש לאזור מבני ציבור וחינוך לרכב פרטי, חניית רכב דו גלגלי (אופניים, אופנועים).</p>
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. בשטח זה לא תותר בניה.</p> <p>2. על שטח זה יחולו הוראות תקן החניה הארצי להקצאת מקומות לחניית כלי רכב (פרטיים) בכפוף למידות, מספר המקומות, הקצאה וסימון של שטחי חניה לרכב חירום (מכבי אש) חניות לנכים.</p> <p>3. יש להקצות חנייה לרכב דו גלגלי (אופניים, אופנועים).</p> <p>4. לא תותר חנייה למשאיות ואוטובוסים למעט למטרה תפעולית בפריקה וטעינה של סחורות.</p> <p>5. נטיעת עצי צל לאורך המדרכות.</p> <p>6. תותר גישה אל המתקנים לאיסוף ולסילוק אשפה, מיני פסולת יבשה (בקבוקים, נייר ואריזות) הכל בהקשר לאזור השטח המסחרי הצמוד.</p> <p>7. בשטח זה יותקנו מתקני תאורה, שלטי הכוונה, תמרור וכדו'.</p>
4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.18.1	שימושים
	<p>כל התכליות, השימושים, יעודי הקרקע, גבולות מגרשים ומספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 1/481/03/7.</p>
4.18.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
								1165	(4)	(4)	(3) 180	(2) 985	(1)	הערה א' לטבלה	- 210 ,259 331,311 349 -	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								280			(5) 60	220	(1)	הערה ב' לטבלה	- 210 ,259 331,311 349 -	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
								250				250	(1)		- 210 ,259 331,311 349 -	משק עזר	מגורים בישוב כפרי
(7)			10	0.63	(6) 3	45		1695	(4)	(4)	240	1455	(1)		- 210 ,259 331,311 349 -	>סך <הכל	מגורים בישוב כפרי
								855	(4)	(4)	(3) 180	(8) 675	(1)	הערה א' לטבלה	312,310 330 -	מגורים	מגורים בישוב כפרי
								280			(5) 60	220	(1)	הערה ב' לטבלה	312,310 330 -	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
								250				250	(1)		312,310 330 -	משק עזר	מגורים בישוב כפרי
(7)			10	0.98	(6) 2	45		1385	(4)	(4)	240	1145	(1)		312,310 330 -	>סך <הכל	מגורים בישוב כפרי



צידי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תארי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7)			3	15		35	80				10%	70%	(1)		403A, 403B, 404, 405, 410, 412, 413	מבנים ומוסדות ציבור	
(7)			3	15		35	70				10%	60%	(1)		407A, 407B, 408A, 408B	מבנים ומוסדות ציבור	
(7)			3	12		35	40				2%	38%	(1)		409	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(7)			3	15		50	100				10%	90%	(1)		700 ,411 A, 700B	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(7)			3	15		40	90				10%	80%	(1)		600A, 600B	מסחר ותעסוקה	
(9)			3	15		50	100				10%	90%	(1)		400	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(7)			1	5		45	45					45%	(10)		702 ,701	מבני משק	
(7)			3	12		35	40	2280			280	2000	5700		402	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
0	0	1	1	5		40	52	840	200			640	1600		904	מתקנים הנדסיים	
(7)			3	12		35	35	5131			631	4500	14660		700C	ספורט וגנופש	
(7)			1	(13)				400			(12) 50	(11) 350	317639		,705 1000	שטחים פתוחים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי						
(7)								40				19465		704		שטח פרטי פתוח	
(7)			1			80	80					45726		703		קרקע הקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	מגורים	210 - 259, 311, 331 - 349	הערה א' לטבלה		
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	210 - 259, 311, 331 - 349	הערה ב' לטבלה		
מגורים בישוב כפרי	משק עזר	210 - 259, 311, 331 - 349			
מגורים בישוב כפרי	<סך הכל>	210 - 259, 311, 331 - 349		(7)	(7)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	310, 312 - 330	הערה א' לטבלה		
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	310, 312 - 330	הערה ב' לטבלה		
מגורים בישוב כפרי	משק עזר	310, 312 - 330			
מגורים בישוב כפרי	<סך הכל>	310, 312 - 330		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור		403A, 403B, 404, 405, 410, 412, 413		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור		407A, 407B, 408A, 408B		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור להיגוך		409		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור להיגוך		700A, 700B, 411		(7)	(7)
מסחר ותעסוקה		600A, 600B		(7)	(7)
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		400		(9)	(9)
מבני משק		701, 702		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור לדת		402		(7)	(7)
מתקנים הנדסיים		904		0	0
ספורט ונופש		700C		(7)	(7)
שטחים פתוחים		705, 1000		(7)	(7)
שטח פרטי פתוח		704		(7)	(7)
קרקע חקלאית		703		(7)	(7)

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:

- 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.
- פעילות לא חקלאית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

- (1) בהתאם לטבלת שטחים בנספח חלוקת תאי שטח מחייב.
- (2) שלוש יחידות דיור למגרש בגודל של עד 310 מ"ר כל אחת ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר. סה"כ 985 מ"ר.
- (3) חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 15 מ"ר ומרחב מוגן 15 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר) לכל יחיד. סה"כ 60 מ"ר.
- (4) מתחת לכניסה הקובעת תותר בנייה של 80 מ"ר שטח עיקרי ו-30 מ"ר שטח שרות לכל יחיד כחלק משטח הבנייה הכולל.
- (5) מימוש שטח השירות רק במימוש 3 יחידות אירוח ומעלה.
- (6) יחידת הורים לא נספרת במניין יחיד.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) שתי יחידות דיור למגרש בגודל של עד 310 מ"ר כל אחת ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר. סה"כ 675 מ"ר.
- (9) מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- (10) 702, 701.
- (11) א. מתקן הנדסי או מבנה עזר בשטח עד 25 מ"ר. סה"כ ארבע מתקנים הנדסיים ושני מבני עזר - 150 מ"ר. ב. מרכז מבקרים, מגדל תצפית - 200 מ"ר.
- (12) ממ"מ, מחסן, מדרגות עבור מגדל תצפית.
- (13) גג המבנה בגובה עד 5.0 מ', גובה מגדל תצפית 12 מ'.
- (14) עמדות מסתור לצלמים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז בקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.
2. התרי בניה למבנים חדשים או כתוספת למבנים קיימים יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת בינוי ופיתוח לכל מגרש. תכנית הבינוי והפיתוח למגרש תכלול: חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות וכולל פירוט חומרי גמר וגוונים. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים בשכנים, הרחובות ושטחי הציבור.
3. היתרי בניה יבטיחו כי ביצוע מגרשים נוספים יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך תוספת המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
4. היתרי בניה לתוספת מגרשים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה לרבות שדרוג תחנת השאיבה לשפכים.
5. תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח יהיה הגשת תוכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה והמבנים המתוכננים. תוכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילי, גינון, שילוט, תאורה).
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.
7. היתרי בניה למבני ציבור, ספורט ובריכות שחייה, שימושי פל"ח יינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה לנושא הביוב.
8. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
9. כל היתר בניה יכלול פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן מקומות חניה התקף בזמן הגשת ההיתר.
10. תנאים להיתר בניה למבנים הכוללים לדעת מהנדס הוועדה המקומית מקורות פוטנציאלים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטי, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים רעש במבני המגורים, חינוך ובריאות, בתחום התכנית ובסביבתה.
11. היתר בניה לתחנת שאיבה יתואם עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
12. גומחות לתשתיות מיקום התשתיות יהיה בתחום המגרש ובצמידות בין המגרשים. ארונות התשתית יהיו כמפורט בנספח ב': נספח נופי. בגומחה יוצבו ארונות חשמל, התקשורת עגלת אשפה, שעון מים ותשתיות נוספות, במידת הצורך. בכל מקרה לא יוצבו מוני מים בחזית הרחוב.
13. תנאי למתן היתר עבודות הפיתוח הינו אישור תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור המקומית.
14. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
15. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

16. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

17. תנאי להיתר בנייה למבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

בנוסף, היתר בנייה למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים - אישור הווטרינר הממשלתי.

18. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

19. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

20. התרי בנייה למבני בעלי חיים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה/ או היחידה הסביבתית. בסמכות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית יהיה לדרוש הכנת מסמכים לבדיקה סביבתית למבני גידול בעל חיים.

21. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף להערה בדברי הסבר לתכנית.

22. תנאי להיתר לאתר צפרות יהיה עריכת סקר סביבתי בהנחיית המשרד להגנת הסביבה כחלק מהתכנית המפורטת של האתר המוצע.

6.2

איכות הסביבה

6.2.1 - עבודות עפר:

1. לפני ביצוע עבודות עפר בשטח התוכנית יבוצע סקר חי וצומח ובמידת הצורך תיעשה העתקה של פקעות/ בצלים ובעלי חיים אל מחוץ לשטח התוכנית בתאום עם רשות הטבע והגנים.

2. עבודות חפירה ומילוי ייעשה תוך מניעת שפכי עפר. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה במידת הצורך קיר תומך או גדר להבטחת מניעת שפיכת עפר.

3. שלבי ביצוע עבודות עפר:

א. חישוב עליון של השטח בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים בנפרד על מנת להשתמש בחומר לשיקום צידי הדרך.

ב. הקמת סללה נמוכה בגובה של כ- 1 מטר וברוחב 2-3 מטר על מנת למנוע כניסת כלי רכב ומעבר אל תחום שמורת הטבע שממזרח לדרך.

ג. שימוש בעודפי העפר כחומר מילוי, בתאום עם המועצה האיזורית אשכול.

ד. עודפי עפר במידה ויהיו יועברו לאתר "דיה". עודפי עפר שלא ימצאו להם שימוש חוזר תפונה לאתר מאושר עפ"י כל דין.

6.2.2 - החדרת מי נגר:

יש לנקוט בכל האמצעים על מנת להקטין את הנגר העילי ולנסות להחדיר לתוך הקרקע כמות גדולה של מי נגר עילי תוך הבטחת האיכויות הנדרשות.

6.2.3 - ניקוז:

1. מערכת הדרכים האיזורית ודרכי הגישה אל הישוב לא יחסמו אופקי ניקוז טבעיים.

2. ניקוז המגרשים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים. נגר עילי ממדרכות וכבישים יהיה אל שטחים ציבוריים פתוחים.

6.2.4 - גינון וצמחייה:

1. בגינון הציבורי יעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה מדברית כזה שאינו משתלט או מזרע עצמו

(כדי שלא תהיה הפרעה לשטחים הטבעיים בקרבת היישוב).

איכות הסביבה	6.2
<p>2. מיני הצמחים בגינון הציבורי יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן ובתאום עם רשות הטבע והגנים:</p> <p>א. עצים מומלצים לנטיעה: אשל הפרקים, אשל היאור, אלה אטלנטית, פיקוס השקמה, שיזף מצוי, שיטת הנגב, שיטה סלילנית, שיטת סוכך, אשחר דו זרעי, תמר מצוי. כמו כן, עצי אקליפטוס שונים היוצרים צל ובעלי פריחה מיוחדת ועצי תרבות בעלי צריכת מים מועטה ובעלי פריחת דוגמת בוהיניה קרון, ברכיטון סלעים, ורובינה בת שיטה.</p> <p>ב. שיחים ובני שיח המומלצים לנטיעה כגון: כסיה מדברית, רותם המדבר, מתן סעיר, לענה חד זרעית, מלוח קפח, אטד ערבי.</p> <p>ג. חל איסור בנטיעת "שיטה מכחילה" (אקציה ציאנופילה), ינבוט ורבוזינה. חל איסור בנטיעת "שיטה עלי-ערבה" - מין מתפרץ אלים במרחב המוא"ז אשכול.</p> <p>3. ההנחיות הנ"ל הינן מחייבות לגינון הציבורי ומהוות המלצות לגינון הפרטי.</p> <p>6.2.5 - הגנה מפני שיטפונות:</p> <p>מבצעי התוכנית מתחייבים לבצע תעלות ומתקנים לניקוז ולהגנה על המבנים מפני שטפונות, בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.2.6 חומרים מסוכנים:</p> <p>חל איסור לאחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>6.2.7 - פסולת:</p> <p>1. פסולת ביתית:</p> <p>פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים על ידי הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת איזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע על ידי הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. מכלי אצירה ציבוריים, אם יידרשו, ימקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסותרו על ידי מסתור קשיח מתאים, על פי פרט ארכיטקטוני שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית. מתקני האצירה יהיו עם סוגר אוטומטי. יוצבו תשתיות במשקי הבית להפרדה במקור לצרכי מיחזור.</p> <p>2. חצר מיחזור:</p> <p>בשטח המסומן בנספח 2 בתכנית 480/02/7 מיועד לאצירת פסולת חקלאית וריכוזה כתחנת מעבר עד פינויים בפועל לאתרי אשפה. בשטח תותר הקמת מתקנים הדרושים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. את מיקומו המדוייק של השטח תקבע הוועדה המקומית.</p> <p>בחצר המחזור יתבצע מיון בפסולת לסוגיה כולל פסולת צימחית חקלאית, פסולת יבשה כתוצאה מפעילות חקלאית, פסולת בנין ופסולת למחזור והעברה למפעלי מיחזור מורשים.</p> <p>6.2.8 - חומרים מסוכנים:</p> <p>חל איסור לאכסן חומרים מסוכנים, למעט שימוש עצמי מצומצם בשימושי פל"ח כדוגמת שימוש בגופרית ביקבים ולמעת חומרי דישון והדברה לשימוש עצמי של בעל הנחלה.</p> <p>6.2.9 - לבנייה ירוקה:</p> <p>התכנון יכלול עמידה בתקן הישראלי ת"י 5282 חלק 1, לרבות שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p> <p>6.2.10 - זיהום אור:</p> <p>ינקטו אמצעים למניעת זיהום אור לשטחים הפתוחים בתיאום עם רט"ג.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>מטרת הנחיות הבינוי והעיצוב לעודד בניה אקלימית/ירוקה ובין השאר על פי העקרונות הבאים:</p> <p>א. מומלץ למקם את המבנים כך שהחזית הארוכה של המבנה תפנה לכיוון צפון או דרום.</p>	

<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>ב. הגגות יהיו גגות רעפים ו/או גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים חצץ. לרבות גג חדר המדרגות בחלוקי נחל. יותר שילוב של אלמנטים מבטון גלוי ו/או אבן שלא תעלה על 30% משטח כל חזית. תותר הקמת מבנה/ מבנים סביב מרפסת פנימית. צבעי המבנים יהיו בהירים כך שישתלבו בסביבה המדברית.</p> <p>ג. חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיו מחומרים בולעי אנרגיה וחומרים מבודדים היוצרים מעטפת בידוד למבנה.</p> <p>ד. חומרי הגמר של חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים וקשיחים, כגון: אבן טבעית מסותת, אבן דוגמת כורכרית טיח אקריליבונונים בהירים בעלי בוחק נמוך.</p> <p>ה. החלונות יתוכננו באופן שיאפשר זרימת אוויר טובה לאיוורור חלל המבנים. מומלצת הצללת קירות על ידי אלמנטים קשיחים או באמצעות עצים בעלי צמרת גבוהה העומדים בשלכת בחורף.</p> <p>ו. לא תותרנה אנטנות מכל סוג שהוא על גגות המבנים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזות ובהזנה תת קרקעית למבנים, למעט אנטנות לוויין בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ז. דודי שמש, מזגנים, יחידות כוח, מצננים יותקנו בצורה מוסתרת משולבים במעקות ואלמנטים בנויים. ארובות ישולבו במבנה כחלק מהיתר הבניה ובהתאם לתקנות.</p> <p>ח. במבנה בן שתי קומות תותר הקמת מצללה (פרגולה), על הגג של קומת הקרקע בלבד, והכל בכפוף למגבלות בהמשך: מצללות (פרגולות) תהיינה אופקיות (בין שהן מעל הגג ובין שהן מעל הקרקע), חיפוי מצללות (פרגולות) יהיה צמחי או חומר צמחי(כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק, פח וכד'.</p> <p>ט. כל פעולות הבניה, שפיכת חומרים וכד' יתבצעו אך ורק בתוך תחומי המגרש בו מתבצעת העבודה.</p> <p>י. שילוט הכוונה יעשה באישור הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק (פעילות לא חקלאית) יהיה בתחומי המגרש, על קיר המבנה. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר ויאושרו על ידי הוועדה המקומית כחלק מחזית המבנה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1. כל מבנה בשטח התכנית מקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית ופתרון הקצה יהיה מט"ש חולית, בהתאם לתוכניות המאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. ינקטו אמצעים למניעת מטרדים מתחנת שאיבה מקומית לביוב.</p> <p>3. בשטח התכנית לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>ב. מים:</p> <p>1. תכניות מערכת אספקת המים יותאמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. תהיה מערכת האחת לכל השימושים אך תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה, לבין שאר השימושים, כגון: שטיפה וניקיון, גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום, תוגן מערכת אספקת המים לשתיה ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. מערכת המים תהיה תת קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.</p>	<p>6.4</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח התכנית כולה ינקטו פעולות לתפיסה ושימור נגר, על מנת לצמצם את כמות הנגר המוזרם אל מחוץ לשטח התכנית. הנ"ל ע"י בנייה של אזורים המאפשרים תפיסה וריסון של</p>	<p>6.5</p>



6.5

ניהול מי נגר

- הנגר העילי.
- שטחי תפיסה ואיגום בתחום התכנית יתוכננו תוך התחשבות בהיבטים בטיחותיים (מניעת טביעה), נופים ואופי השימוש בהם בתקופות שונות לאורך השנה.
 - יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יתוכנן כשטח שאינו מזרים מי נגר אל מחוץ למגרש. נוכח היעילות המוגבלת של החדרת נגר על מי תת הקרקע, יש להעדיף פתרונות של תפיסת נגר ושימוש בו להרוויית הקרקע ולביסוס צמחיה.
 - בתוך תחום כל מגרש יש לנקוט פתרונות ניקוז שיאפשרו הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתחומו כמות משמעותית של הגשם היורד בתחומו.
 - יש לשמר את כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש על ידי צמצום השימוש בחומרי בניה בעלי תכונות של אטימות למים, צמצום פעולות של הידוק הקרקע וכד'.
 - באזורי חניה יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.
 - התכנון לאורך צירי ניקוז ובמוצאי הניקוז יביא בחשבון את הצורך למנוע ארוזיה וסחף קרקע.
 - לא תותר הזרמה של נגר עילי ממגרש פרטי אל מגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ ציבוריים.

6.6

חשמל

- תשתיות חשמל ותקשורת:
- כבלי החשמל והתקשורת (טלפון תל"כ) יוטמנו בקרקע ולא יותקנו על חזיתות המבנים אלא בתוך קירות הבניינים ובקרקע.
 - תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' - 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' - 6 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'
- אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ומרחק קטן מ-2 כבלים אלה. אין להפוך מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ או בחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים, ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, על פי העניין לעבור לאורך קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- אספקת חשמל:
- אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 - רשת החשמל, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
 - תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בשטחי ציבור עפ"י השימושים המותרים בייעודי הקרקע. התחנות תהיינה תת קרקעיות או עיליות. כמות ומיקום

חשמל	6.6
<p>השימושים המותרים בייעודי הקרקע. התחנות תהיינה תת קרקעיות או עיליות. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, יקבעו בתאום עם חברת חשמל, מחוז דרום.</p> <p>- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>- על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה להזנת המבנה.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל התנייה לבניית תחנת טרנספורמציה שעליה הוסכם עם חברת חשמל.</p> <p>- תוואי הכבלים והצנרת במתח גבוה יתואמו גם עם גורמי חברת חשמל למעבר בשטחים ציבוריים בלבד. פילרים לחלוקות משנה יותקנו בקווי מגרש ופרצלציה.</p> <p>4. מערכות מתח נמוך</p> <p>א. תשתיות חברת בזק</p> <p>- ארון מאגד של חב' בזק יותקן במרכז היישוב לחלוקת מעגלים בתחום השכונה.</p> <p>- תוואי בזק יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאימים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת)</p> <p>- גובי בזק יותקנו על מדרכות בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברים לגובים.</p> <p>- יותקנו לוחות סעף ולוחות פילרים לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר לפי תאום עם האדריכל ובאישור גורמי בזק.</p> <p>- יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון של חב' בזק כיווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות קיימות.</p> <p>ב. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה וכבלים)</p> <p>- תוואי הטל"כ יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאימים ומאושרים ע"י גורמי התכנון של חב' הטל"כ.</p> <p>- גובי הטל"כ יתקנו על מדרכות בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>- בבניית צמודת קרקע ייבנו גוחמות להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חב' הטל"כ.</p> <p>- יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון את כיווני ההזנה והחיבור לתשתיות הקיימות.</p> <p>ג. תשתית מערכת מחשבים וקריאת מוני מים</p> <p>- צנרת ותשתית תת קרקעית תוכן עבור המערכות בתאום עם גורמי הרשות.</p> <p>- תשתית המערכות יעברו במקביל לתשתיות חב' בזק וטל"כ.</p> <p>ד. תאורת רחובות</p> <p>- מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגבהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון ובתאום עם הרשות</p> <p>- סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון עם הרשות.</p> <p>- מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות לפי הדרישה של הרשות.</p> <p>- הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חישניי אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקות ידניות.</p> <p>- תאורת גדר הישוב תכוון לרצועת הגידור ועד 50 מטר פנימה.</p> <p>ה. אנטנות</p> <p>אנטנות לטלפונים סלולריים יותקנו על פי תמ"א 36 או על פי כל דין אחר.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. אנרגיה סולארית מתחדשת:</p> <p>1. תותר הקמת מתקני אנרגיה סולארית בהתחשב בתמריצים כלכליים כגון: פרמיית רשות החשמל לאנרגיות מתחדשות ותמריצים בגין שימוש במנגנון הפתוח הנקי (Clean</p>	

<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>
<p>(Development Mechaniss CDM). 2. שימוש במערכות סולריות לשטחי ציבור, מוסדות ובתים פרטיים כספק חשמל חלופי ובמקביל לאספקת ח"ח. היתרי בניה לני"ל יינתנו ע"י הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. 3. מתקנים סולריים לאנרגיה מתחדשת יוקמו על גבי גגות בלבד. ב. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
<p>6.8</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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>	
<p>6.9</p>	<p>עתיקות</p>
<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.10</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
<p>א. בתכנית בינוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון: 1. עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. 2. מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ב. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ג. לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p>	
<p>6.11</p>	<p>חניה</p>
<p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.</p>	



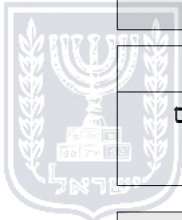
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

7.2 מימוש התכנית

בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65