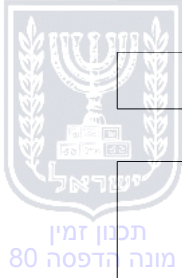


הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0669481

וואדי אל-נעם



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
20/04/2020
להפקיד את התכנית
13/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הישוב וואדי אל-נעם מתוכנן בגבעות צאן, כ-1.5 ק"מ דרומית לעיר באר שבע. מצפון גובלת התכנית בישוב שגב שלום, מדרום בתוואי המאושר של כביש 6 וממערב בכביש 40. פארק התעשייה נאות חובב מצוי 4 ק"מ דרום-מערבית לתחום התכנית.

שטח התכנית הינו כ-11,866 דונם. תכנית המתאר מיועדת ליצירת יישוב עבור התיישבות לא מוסדרת הנמצאת כיום בסמוך לכלא באר שבע, נאות חובב ולאורך דרך מספר 40 עד לצומת הנגב. בתחום התכנית מצוי חלק קטן (כמה מאות) מתושבי הכפר הבלתי מוסדר ואדי אל נעם, הכולל כ-7,000 תושבים כיום באיתורים שונים במרחב. לפי תחזית דמוגרפית, אוכלוסיית היעד לישוב החדש צפויה להיות כ-14,000 נפש בשנת 2035.

דברי ההסבר המלאים הכוללים התייחסות להיבטים סטטוטוריים, רקע למהלכי התכנון, מבנה היישוב המוצע ומגבלות בניה מובאים כנספח לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	וואדי אל-נעם
		מספר התכנית	699-0669481
1.2	שטח התכנית		11,866.341 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גלילית מחוז הדרום
	קואורדינאטה X	184772
	קואורדינאטה Y	564101

1.5.2 תיאור מקום היישוב ממוקם מדרום ליישוב שגב שלום, שטח התכנית תחום ממערב בכביש מספר 40 ובתחום המגבלות מפארק התעשייה נאות חובב, ומדרום בכביש 6 העתידי, וממזרח בנחל נוקדים ויובליו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100149	לא מוסדר	חלק		9991
100155/2	לא מוסדר	חלק		999
39772	מוסדר	חלק		54
39773	מוסדר	חלק	5	4, 8, 13, 18
39774	מוסדר	חלק		2, 13
39775	מוסדר	חלק	6	1-2, 4
39778	מוסדר	חלק		1, 4
100149/1	מוסדר	חלק		1-2
100155/1	מוסדר	חלק		1
100178/2	מוסדר	חלק		1
100155	לא מוסדר	כל הגוש	999	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /א/ 1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 3. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /א/ 3
08/08/2012	5711	6457	התכנית מצריכה שינוי תממ המבוצע במקביל לתכנית זו	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
17/01/2000	2332	4844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 /03 /192 ממשיכות לחול.	שינוי	11 /03 /192
05/05/2015	5323	7032	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 699-0210757 ממשיכות לחול.	שינוי	699-0210757

הערה לטבלה:

1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום אישורה, קרי תכניות מאושרות. בנייה מכוח תכניות מאושרות תהיה כפופה לזכויות ושימושים התקפים מכוחן.
2. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
3. התכנית אינה משנה את תכנית הניקוז לנחל נוקדים 11/ני/107.
4. התכנית כפופה לתמ"א 10 /ג/ 9.
5. התכנית כפופה לתכנית עבודה מס' דר/19/גזחל/113.

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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		29/01/2020	ברני גטניו	15: 47 16/02/2020	מצב מאושר	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע		16	21/05/2019	אייל קראוס	08: 57 25/07/2019	בחינה תחבורתית מקדימה	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	12/07/2020	אייל קראוס	11: 47 15/07/2020	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	14/07/2020	אילנה אופיר	11: 48 15/07/2020	נספח נופי	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	15/07/2020	פרוינד אברהם	11: 32 16/07/2020	נספח הידרולוגיה	לא
ניקוז	מנחה		7	14/06/2020	פרוינד אברהם	14: 48 21/06/2020	פרשה טכנית ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 10000	1	13/07/2020	יעקב תומא	11: 58 15/07/2020	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 10000	1	13/07/2020	יעקב תומא	11: 59 15/07/2020	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		19	15/07/2020	יעקב תומא	14: 11 16/07/2020	פרשה טכנית מים וביוב	לא
חשמל	מנחה	1: 5000	1	15/07/2020	יוסי אהרוני	11: 28 16/07/2020	נספח חשמל	לא
סקר סייסמי	מנחה		35	06/01/2019	עמיר אידלמן	14: 23 16/01/2019	סקר סייסמי	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 10000	1	06/05/2019	דוד מנינגר	14: 04 18/02/2020	תשריט מגבלות סביבתיות	לא
איכות הסביבה	מנחה		44	13/07/2020	דוד מנינגר	12: 01 15/07/2020	נספח נופי-סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה		21	01/03/2020	דוד מנינגר	11: 08 11/03/2020	נספח פסולת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	19/07/2018	צביקה מינץ	09: 17 08/08/2018	נספח פרוגרמה	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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	7	08-6268779		giladet@moag.org.il

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				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264266		

(1) כתובת: קריית הממשלה באר שבע.

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	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
מנהל תכנון	מתכנן	שגיא רייזנר		ת.י.ק. פרויקטים ז.ט. בע"מ	נוה אילן	(1)		02-5335206		Sagi@tikproj.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 80תכנון זמין
מונה הדפסה 80

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוגיה	יועץ	פרוינד אברהם	105928		רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		southeng@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ	אילנה אופיר	33242		מבשרת ציון	הדרור	5	02-5336654		ilananofir@il ofir.co.il
תכנון עירוני ופרוגרמתי	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10			z.mintz@gm ail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיאו טבע ייעוץ סביבתי	עומר	עומרים	9	08-6909305		admin@goete va.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	יעקב תומא	17170		באר שבע	יעקב אבינו	2			tomay@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-4571000		bernardg@da tamap.com
מהנדס חשמל	יועץ	יוסי אהרוני	626089	. אהרוני הנדסת חשמל	באר שבע	(2)	4	08-6238774		y-aharoni@y- aharoni.co.il
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	(3)	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@n etvision.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	גבעת שאול		02-5400433	02-5328814	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: קרית התקשורת נווה אילן.

(2) כתובת: יהודה הנחום 4.

(3) כתובת: רח' שמעון מס' 5 שכונת בקעה ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת יישוב חדש, ואדי אל נעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות והוראות לתכנון שכונות מגורים בשטח התכנית
2. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור
3. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח ודרכים
4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, הנחיות ושימושים מותרים
5. התוויית מערכת דרכים חדשות
6. קביעת הנחיות סביבתיות
7. קביעת הנחיות לתשתיות
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה למגורים זמניים, לדרכים ולמתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	18 - 10
תעסוקה	2000
עירוני מעורב	291, 290
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 400
שטחים פתוחים	836, 829, 827 - 824, 822
שטח ציבורי פתוח	717, 715 - 713, 709, 708, 704, 701, 672, 670
יער	711, 710
נחל/תעלת נחל	749 - 747, 745 - 740
דרך מאושרת	122 - 100
דרך מוצעת	222 - 214, 212 - 200
שטח לתכנון בעתיד	957 - 953, 951, 950
בית קברות	980
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	303 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	950
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	116
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	215, 212, 211, 208
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	17 - 14
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	742 - 740
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	713, 709, 708, 704
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	836
בלוק בריכת אגירה	שטח לתכנון בעתיד	951
בלוק בריכת אגירה	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח לתכנון בעתיד	953
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	957 - 953, 951
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	120, 119, 104 - 100
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	204 - 200
גבול מגבלות בניה	יער	711, 710
גבול מגבלות בניה	מגורים	15, 11
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	749 - 747, 745, 744
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	715, 672
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	827, 826, 824, 822
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	2000
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח לתכנון בעתיד	957, 953
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	102 - 100
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	955 - 953 , 951
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים	17 , 15 - 11
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	302 , 300
דרך / מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	745 , 744
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	291 , 290
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	715 , 709 , 672 , 670
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	824
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	2000
הנחיות מיוחדות	שטח לתכנון בעתיד	957 , 956
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	202
הנחיות מיוחדות	מגורים	15
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	2000
קו מים 4" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	957
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	202
קו מים 4" ומעלה	יער	711

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

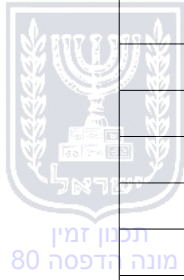
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	40,693	0.34
דרך מאושרת	75,600	0.64
דרך מוצעת	145,771	1.23
חניון	9,279	0.08
ללא תכנון מפורט	173,742	1.46
מבנים ומוסדות ציבור	75,174	0.63
מתקנים הנדסיים	467	0
רצועת תשתיות	15,847	0.13
שטח למעבר קו חשמל	255,631	2.16
שטח שהתכנית לא חלה עליו	10,933,276	92.15
שטחים פתוחים	139,038	1.17
סה"כ	11,864,518	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	6,798,909.03	57.30
בית קברות	41,885.95	0.35
דרך מאושרת	84,046.08	0.71
דרך מוצעת	212,961.07	1.79
יער	108,765.47	0.92
מבנים ומוסדות ציבור	154,362.34	1.30

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.94	2,366,290.19	מגורים
1.25	148,764.03	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.87	577,874.26	נחל/תעלת נחל
0.41	49,149.28	עירוני מעורב
5.03	596,422.4	שטח ציבורי פתוח
4.61	547,524.83	שטחים פתוחים
1.51	179,364.84	תעסוקה
100	11,866,319.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>תכנית מפורטת תוכל להקצות באזורים אלו שטחים כדלקמן: אזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מסחר, תעסוקה, תיירות, אירוח כפרי, דרכים, חניות, דרכים משולבות, תשתיות, מתקנים הנדסיים וקרקע חקלאית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תכנית מפורטת למגורים תקבע בתחומה את מגרשי המגורים השימושים הנלווים לתפקוד השכונה לרבות מוסדות ציבור שכונתיים, שטחים ציבוריים פתוחים וכיוצ"ב.</p> <p>ב. החלוקה למגרשים תתחשב במצב הטופוגרפי ובמיקום המבנים והתשתיות הקיימים בשטח התכנית.</p> <p>ג. צפיפות יח"ד/ד' נטו לא תפחת מ-4 יח"ד/ד' בממוצע.</p> <p>ד. בשכונות מגורים ניתן יהיה לקבוע שימושים חקלאיים אקסטנסיביים כגון גידולי שדה חקלאיים ללא מבנים וכן מתקני הדגמה וחניות ממכר של תוצרת מקומית-מסורתית.</p> <p>ה. תכניות מפורטות החלות בסמוך לתא שטח 956, יבחנו שילוב של שימושים תומכי חקלאות תיירותית כגון: מתקני הדגמה וחניות ממכר של תוצרת מקומית-מסורתית: בית בד, יקב, בית מלאכה של מלאכות מסורתיות. כל זאת בכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש, זיהום וכו').</p> <p>שימושים אלו לא ימוקמו בלב השטחים הפתוחים</p> <p>ו. תכניות מפורטות לשימושים תומכי חקלאות יכללו פתרונות למים ולביוב.</p> <p>ז. גידול בע"ח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר לשלב בתכנית בייעוד מגורים שימושים חקלאיים מסוגים שונים לרבות גידול בעלי חיים. 2. במסגרת תכנית ייקבעו תאי השטח לשימושים חקלאיים לרבות הצגת גישה למגרשים וסימון המרחקים משימושים רגישים 3. שטחי הבינוי המותרים יהיו על-פי השטחים המופיעים לשימוש הרצוי ב"הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים" 4. גובה המבנים, מרחק מינמלי בין מבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י "הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים" 5. מבנים חקלאיים עבור בע"ח יתוכננו בכפוף להמלצת הוטרנר הממשלתי
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. גידול בע"ח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גידול בעלי החיים יהיה בהיקפים מצומצמים ובאופן שימנע מפגעים סביבתיים 2. ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כתוצאה מגידול בע"ח, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאות מאזור המגורים ושימושים רגישים ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין. 3. תכנית למבנים חקלאיים עבור בע"ח תתואם ותאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

4.1	מגורים
ג	<p>הוראות בניו מבנים זמניים למגורים</p> <p>בשטחים בייעוד מגורים, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות המופיעות על פי ייעודם בתכנית:</p> <p>א. בסמכות הוועדה המקומית להוציא היתרי בנייה על פי תכנית זו לשימוש מבנים זמניים למגורים, במבנים יבילים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות מקומיות לטובת המגורים וחניה.</p> <p>ב. השטח למגורים זמניים ייקבע בתשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית. נוסף על שטח זה ייקבעו דרכים זמניות לשרות תא השטח למגורים במבנים זמניים במידה ואינו משיק למערכת הדרכים כמסומן בתכנית זו.</p> <p>ג. ניתן יהיה להקים, גם בתחום שטח שטרם שווק ככל שצרכי ההסדרה ופיתוח השטח יידרשו זאת, ובכפוף להבטחת פינויים ומעבר למגרש פתרון הקבע עם סיום עבודות הפיתוח.</p> <p>ד. המבנה הזמני למגורים יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>ה. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ו. תנאי לאכלוס מתחם למגורים זמניים הינו חיבור המתחם למערכת המים היישובית ודרך גישה עבירה לרכב כאמור לעיל.</p> <p>ז. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדו'.</p> <p>ח. יותרו תשתיות עליות לצורך השימוש הזמני, אשר יפורקו עם המעבר למבני הקבע או עם פירוק המתחם למגורים זמניים.</p> <p>ט. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה לתקופות נוספות, בסמכות הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, ובכל מקרה, ל-5 שנים לכל היותר.</p> <p>י. בתום השימוש למבנים זמניים למגורים, יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל תא השטח יחולו יתר הוראות תכנית זו.</p> <p>יא. מגיש הבקשה להיתר לשימוש למגורים זמניים יהא גוף או רשות מטעם המדינה.</p> <p>יב. שימוש למגורים זמניים בהתאם להנחיות סעיף זה לא יחול באזור בו אושרה תכנית מפורטת לאחר אישור תכנית זו.</p>
ד	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>על תאי שטח 11, 12, 13, 14, 15, 16 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תכניות מפורטות יקבעו הנחיות מחייבות לנושא מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המתעדכנות מעת לעת.</p>
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, מבני תרבות וביילוי, מגורים ומלונאות.



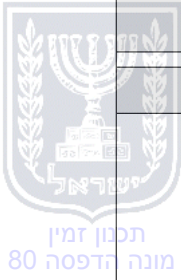
4.2	עירוני מעורב
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המגרשים מהווים את ליבת היישוב מיועדים לבינוי אינטסיבי ולשימושים מעורבים. המתחם כולו יאופיין בחזיתות מסחריות, ישורת בעיקר באמצעות תחבורה ציבורית ובמגמה להעדפת הולכי רגל. תנאי להגשת תכנית מפורטת לתעסוקה יהיה תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת והגשת נספח סביבתי במידת הצורך.</p> <p>ב. תכניות מפורטות, יתבססו על בינוי מרקמי משולב בבניה גבוהה עד לגובה 10 קומות מירבי ו-5 קומות אופייני.</p> <p>השדרה היישובית החוצה את המתחם תתוכנן בהתאם לחתך המנחה בנספח התנועה ולעקרונות הנספח הנופי. רחובות פנימיים חדשים יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל.</p> <p>ג. בקומות הקרקע יתוכנן פתרון הצללה להולכי-רגל כחלק מהמבנה, אשר יהיה, ככל הניתן, אחיד לאורך קטעי רחוב, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p>
ב	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>על תאי שטח 290, 291 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תכניות מפורטות יקבעו הנחיות מחייבות לנושא מיגון אקוסטי בהתאם ל'הנחיות תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המתעדכנות מעת לעת.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. תעשייה קלה</p> <p>ב. אחסנה ואזור לוגיסטי</p> <p>ג. מוסכים</p> <p>ד. אזור תפעולי לאחסון וטיפול בתוצרת חקלאית</p> <p>ה. מלאכה מסורתית אך ורק ממזרח לקו מגבלות נאות חובב כמסומן בתשריט</p> <p>ו. מסעדות ובתי קפה אך ורק ממזרח לקו מגבלות נאות חובב כמסומן בתשריט</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים, תחנות טרפו, חדר תקשורת, קווי מתח ותשתית</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. היקפי הבניה לכל תא שטח וגובה הבינוי ייקבעו בתכניות מפורטת בהתאם למסגרת זכויות הבניה הקבועה בתכנית זו.</p> <p>2. חלוקה למגרשים, דרכי גישה, חניות, הוראות עיצוב ופיתוח נופי ייקבעו בתכנית מפורטת.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי לתכנית מפורטת יהיה תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, והגשת נספח סביבתי לאישור רשות זו.</p> <p>הנספח הסביבתי יבחן את השימושים המוצעים ויקבע הנחיות לצמצום מטרדים מתחום התכנית ביחס לשכונות המגורים ממזרח למתחם וכן לקביעת שימושים ביחס לתחום מגבלות אזור תעשייה</p>

<p>4.3</p>	<p>תעסוקה</p> <p>נאות חובב.</p>
<p>ג</p>	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>על תא שטח חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תכניות מפורטות יקבעו הנחיות מחייבות לנושא מיגון אקוסטי בהתאם ל'הנחיות תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המתעדכנות מעת לעת.</p>
<p>4.4</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>מבני ציבור, חינוך, בריאות, דת, תרבות וספורט, רווחה, שירותים מוניציפאליים ושירותי חירום, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר נלווה.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו במסגרת תכנית מפורטת עצמאית או כחלק מתכנית כוללת לשכונה.</p> <p>2. תותר גמישות במיקום הסופי של המגרש והגאומטריה שלו בהתאם לתנאי השטח והסביבה ושינויים אלה לא יחשבו כסטייה מתכנית.</p> <p>3. מגרשים אלה מיועדים לצרכי החינוך היישובים. עם זאת, יותר בהם שילוב של פונקציות ציבוריות נוספות בהתאם לצרכי היישוב והמרחב.</p> <p>4. תכנית מפורטת המציעה שטחי מסחר משולבים במבני הציבור, תקבע הוראות להפרדת מערכות ותשתיות וכן למניעת מטרדים סביבתיים</p>
<p>ב</p>	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>5. על תאי שטח 400, 401 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תכניות מפורטות יקבעו הנחיות מחייבות לנושא מיגון אקוסטי בהתאם ל'הנחיות תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המתעדכנות מעת לעת.</p>
<p>4.5</p>	<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>א. תעסוקה ב. מסחר ג. מסעדות ובתי קפה ד. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך ואקדמיה, מנהל ציבורי, תרבות, בריאות, רווחה ודת ושירותי חרום. ה. מגורים מיוחדים כגון דיור מוגן, בתי אבות, מלונאות ומעונות סטודנטים ו. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל למפגעים סביבתיים לשימושי המגורים ומבנים ומוסדות הציבור.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. היקפי הבניה לכל תא שטח וגובה הבינוי ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם למסגרת זכויות הבניה הקבועה בתכנית זו.</p>



<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>2. חלוקה למגרשים, דרכי גישה, חניות, הוראות עיצוב ופיתוח נופי ייקבעו בתכנית מפורטת. 3. שימושי מסחר ירוכזו, ככל הניתן, בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p>	
<p align="center">תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>הגשת נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחס, בין היתר, לאמצעים שיש לנקוט על מנת להימנע מגרימת מטרד סביבתי לשימושים רגישים סמוכים, קיימים או מאושרים בתכנית מפורטת או מתארית.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>על תאי שטח 302, 303 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תכניות מפורטות יקבעו הנחיות מחייבות לנושא מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המתעדכנות מעת לעת.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ומתקני הצללה ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות ג. מתקנים הנדסיים, תחנות טרפו, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום ה. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים ו. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן, מתקני פנאי ונופש פתוחים ז. תאורה ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב ט. מתקני מחזור י. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר יא. עיבוד חקלאי ללא מבנים</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">אדריכלות</p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול הוראות לפיתוח כגון- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ב. תכנית מפורטת תבחן את הצורך בהקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, ותכלול הנחיות להקמה ופירוק תוך שמירה על הפיתוח הקיים בשטח הציבורי הפתוח.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכניות מפורטות יתייחסו למאפייני השימושים בשטחים הפתוחים בהתאם לתשריט הפיתוח הנופי המנחה: א. פיתוח אינטנסיבי - בשטחים הסמוכים לבינוי השכונה: עצים נותני צל, עצי בוסתן ומתקני ספורט נופש ומשחק, ושבילי הליכה סלולים. ב. פיתוח אקסטנסיבי בערוצי הנחלים הפעילים (תדירות חזרה של 10: 1) ובשולי היישוב: נטיעת עצים מקומיים כדוג' עצי שיזף ושקמה, שזרוע צומח טבעי מגוון, שבילי הליכה שאינם סלולים,</p>	<p align="center">ב</p>

<p>4.6 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>טיילות, טיפול נופי לגידור (בולדרים), פיתוח אמצעים להאטת נגר, שימור חקלאות מסורתית.</p>	
<p>4.7 שטחים פתוחים</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>תאי שטח אלו ישמרו פתוחים ובעלי נוף טבעי ויפותחו באופן אקסטנסיבי, במסגרת פיתוח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p> <p>ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן, מתקני פנאי ונופש פתוחים</p> <p>ג. תאורה</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות כולל דרך ביוב</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים כולל תח' טרפו</p> <p>ו. מתקני מחזור</p> <p>ז. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר</p> <p>ח. עיבוד חקלאי ללא מבנים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי</p> <p>ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים</p> <p>ג. בתחום ייעוד זה תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד</p>	<p>א</p>
<p>ניקוז</p> <p>בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>	<p>ב</p>
<p>4.8 נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>ב. עבודות עפר ותימוך דרכים</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p> <p>ד. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 1 ובתיאום עם רשות הניקוז</p> <p>ה. חקלאות בעל</p> <p>ו. מסדרון אקולוגי</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנים, כגון: דירים, חממות וכל סוג מבנה אחר, למעט אלו המותרים בתמ"א 1.</p> <p>ב. יותרו עיבודי בעל חקלאיים של מטעים ופלחה. כאשר מדובר במטעים, ככלל, מספר העצים בשטח לא יעלה על 20 עצים לדונם, זאת כדי למנוע הפרעה של ממש לזרימת המים.</p> <p>ג. לעת הכנת תכנית מפורטת, תוגדר רצועת נחל שתאפשר העברת זרימות בתקופת חזרה של 10 שנה (הסתברות 10%). ברצועה זו לא יותרו עיבודי בעל חקלאיים.</p>	<p>א</p>



ד. כל תכנית מפורטת אשר תאפשר פעילות חקלאית השונה מהמתואר לעיל - בתחום הנחל, תלווה בחוות דעת הידרולוגית שתערך על ידי איש מקצוע מוסמך. על חוות הדעת לאשר כי הפעילות החקלאית המוצעת אינה פוגעת בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ולא תיצור סכנות הצפה בהתאם לסטנדרטים שנקבעו בתמ"א 1.

ה. כל תכנון בתחום הנחל יתחשב בצורך בשימור רציפותו של הנחל ותפקודו כמסדרון אקולוגי.

ו. קווי תשתית יותרו בחציה בלבד.

ז. כל פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יהיו בתיאום ואישור רשות ניקוז, מתוך מגמה להבטיח המשך תפקודו ההידרולוגי, וכן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.

ח. על מוסד התכנון לוודא כי לא מתאפשרים מבני מגורים, תעשייה, ציבור וכו' הנמצאים בתוך פשט ההצפה בהסתברות 1%. החישובים יעשו תוך לקיחה בחשבון של הפעילות שאושרה בתוך ערוץ הנחל.

ט. לרשות הניקוז תשמר הזכות למעבר, לתחזוקה ולקיום הפעולות הנדרשות לשמירת התפקוד הנכון של הנחל.

י. כלל ההוראות יכללו בנספח ניהול הנגר של התכנית הנדרש לפי תמ"א 1.

יא. במקרה של מחלוקת מקצועית יובא הנושא לדיון בוועדת השיפוט ההנדסית הפועלת לפי חוק הניקוז אשר תתייחס, בין היתר, למניעת מפגעים סביבתיים כתוצאה מהפעילות המוצעת לרבות: אופן ההשקיה, כמות ואיכות המים, שימוש בחומרי הדברה וטיפול ופתרון לפסולת החקלאית בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ניתן לכלול בתכנית ערכים מחמירים לאלו שנקבעו במסמך זה, אם סבר הגורם המקצועי כי תנאים אלו חיוניים לשמירת תפקודו התקין של העורק בתיאום עם רשות הניקוז, רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה יאסר שימוש בחומרי הדברה מניעת מזיקים.

ב

פיתוח סביבתי

- א. תותר הקמה של קירות שדה (טרסות) לרוחב ערוצי נחלים, בהתקיים התנאים הבאים:
1. קביעת עומק המדרג - עומק האיגום המקסימאלי באזור העמוק ביותר במדרג לא יעלה על 0.2 מ'.
 2. לכל קיר שדה (טרסה) יבנה מגלש. המגלש יהיה בנוי באופן יציב הנדסית (בטון, אבן וכד'). רוחבו יהיה לפחות 3 מטר.
 3. רום הטרסה יהיה בין 0.3 מ' ל 0.5 מ' מעל מפלס הגלישה. יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.
- ב. יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.
- ג. כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.
- ד. תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.
- ה. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל
- 1) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל.
 - 2) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכו'
 - 3) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה- בשור.
- ו. כלל העבודות בתחום תא השטח יבוצעו בתיאום ובאישור רשות הניקוז.

4.8	נחל/תעלת נחל
ג	תשתיות במגרשים אלו תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תיעול וביוב, בחצייה בלבד ובתיאום ובאישור רשות הניקוז.
4.9	יער
4.9.1	שימושים ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו, ולשימוש כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים על פי כל דין הכל בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 1.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות תכנית מפורטת ליער תתואם ותאושר על ידי קק"ל
ב	חשמל מתחת לקווי מתח עליון, מתח על ובפרוזדור חשמל, תותר נטיעת עצים בודדים ובתנאי שגובהם המרבי לא יעלה על 4 מ' ואינם מהווים סכנת אש מתחת לקווי חשמל.
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים שטח המיועד לבית קברות לחלקות קבורה ולשימושים הנלווים.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות תכנית מפורטת לבית קברות תערך בהתאם להנחיות תמ"א 19
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס ה. בתחום דרך מאושרת ראשית מס' 40 יחולו הוראות תמ"א/3, תמ"מ 4/14/23 והתכנית המפורטת לדרך זו. ו. בתחום תכנית הגז הטבעי - תותר הקמה, שימוש ותחזוקה של רשת חלוקת גז טבעי, לרבות מתקנים נלווים עיליים ו/או תת קרקעיים.
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל 3. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך 4. חציית הוואדיות ע"י הדרכים המוצעות בתכנית זו תעשה באמצעות גישור או גשר אירי, בהתאם להנחיות המהנדס

4.11	<p>דרך מאושרת</p>
	<p>5. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים 6. בתחום קווי הבנים מדרך ארצית מס' 40 נדרש תיאום מול חברת נתיבי ישראל בטרם הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1. בתחום רצועות מסדרון תשתיות תת"ק (מסדרון הגז) - יותרו הפעולות: הטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד. כמו כן יותרו מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי, וכן מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ, שילוט עילי ותת קרקעי, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות. נטיעת עצים תותר במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' מרצועת הגז או במרחק שיאושר ע"י בעל התשתית. בהוראות תכנית סטטוטורית</p>
4.12	<p>דרך מוצעת</p>
4.12.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>
4.12.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות 1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל 3. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך 4. חציית הוואדיות ע"י הדרכים המוצעות בתכנית זו תעשה באמצעות גישור או גשר אירי, בהתאם להנחיות המהנדס 5. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p>
4.13	<p>שטח לתכנון בעתיד</p>
4.13.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בשטח לתכנון בעתיד ממזרח לנחל צאן ניתן לקבוע בתכנית מפורטת שימושים לבינוי מגורים, תעסוקה ושימושי קרקע משלימים במידה ויצומצמו מגבלות נאות חובב תוך שמירת המסדרון האקולוגי לאורכו ובתאום עם רט"ג. ב. בשטח לתכנון לעתיד ממזרח לנחל נוקדים ניתן לקבוע בתכנית מפורטת שימושים לבינוי למגורים ושימושי קרקע משלימים, ככל שיצומצמו בעתיד מגבלות מעבה"ט. ג. עד לאישורן של תכניות מפורטות כאמור, יותרו שימושים חקלאיים כגון גידולי שלחין בעל מטעים וכיוצ"ב, מבנים לגידול צמחי, בתי רשת וחממות. ד. בתאי שטח 956,957 מחוץ לתחום המסדרון האקולוגי כמסומן בתשריט, יותרו מבנים לגידול בעלי חיים והשימושים הנלווים לכך לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים. ה. בתא שטח 957, יותרו מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון מחלבה, בית בד, יקב, מבנים לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית, מרכז מבקרים לתיירות חקלאית וכיוצ"ב.</p>

שטח לתכנון בעתיד	4.13
<p>ו. תחנת מעבר לפסולת (סימבול מתקן הנדסי 002) ז. מסדרון אקולוגי</p>	
	4.13.2
<p>הוראות אדריכלות</p> <p>1. מבנים לטיפול ראשוני בתוצאת חקלאית - בית אריזה וחדר קירור : בתוך בית האריזה יתאפשר בין היתר שטח קירור, חדר בקרה, גלריה, מחסן אריזות, משרד לניהול המשק החקלאי וכו'. 2. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. 3. תכנית מפורטת לתא שטח 957 תכלול גם נספחי מים וביוב מפורטים. 4. במידה ויצומצם מגבלות נאות חובב תותר הקמת מרכז מבקרים לתיירות חקלאית. מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז וסככות הצללה. 5. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות. 6. תותר הוצאת היתר למבנים לגידול צמחי, בתי רשת וחממות, מכוח תכנית זו. זאת בתיאום ואישור משרד החקלאות</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מבנים לגידול בעלי חיים והשימושים הנלווים יותרו אך ורק בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות". 2. בתא שטח 957, זכויות הבניה למבנים לגידול בע"ח, גודלם, ומיקומם, קווי בניין, מרחקי הצבה משימושים שונים, כיווניו וכל פרט בניו בו, יהיו על פי מדיניות משרד החקלאות ויקבעו לעת עריכת תכנית מפורטת. 3. טרם הקמת מבנים לגידול בע"ח בתא שטח 956, יש לערוך תכנית בניו בסמכות ועדה מקומית הכוללת חלוקה לתאי שטח והעמדת המבנים, בתאום עם משרד החקלאות. יותר להגיש תכנית/יות חלקית בהתאם לצרכי האוכלוסיה לעת הגשת היתרים במגרשי המגורים הסמוכים. 4. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות והטרינר הממשלתי. 5. טיפול בפסולת חקלאית - ע"פ ההנחיות בסעיף 6.7 וכל הדרוש על מנת למנוע הגעת פסולת לערוצי הנחלים. 6. אישור בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח בשטחים אלו יותנה בהגשת בקשה להיתר למבנה מגורים בתחום התכנית ע"י מגיש הבקשה למבנים לגידול בע"ח. 7. לא יבנו מבנים לגידול בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' מתאי שטח ביעוד מגורים ומשימושים רגישים אחרים. 8. בתא שטח 956, כמות ראשי הצאן במבנים הללו תוגבל בהתאם לכמות המוסכמת עבור דירים קטנים ובינוניים. 100 ו-200 ראש בהתאמה.</p>	ב
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תכנית מפורטת למכלאות צאן ממערב לנחל צאן תכלול התייחסות למטרדים סביבתיים הנובעים מהשימוש המוצע, לרבות הכנת דו"ח פיזור ריחות אשר יבחן את ההיתכנות להקמת המבנים לגידול בעלי חיים, גודלם, כמותם, מיקומם, אמצעים טכנולוגיים וכן תפעוליים לצמצום מפגעים. הדו"ח יוגש לבדיקה של המשרד להגנת הסביבה אשר יעביר את חוות דעתו לוועדה המחוזית טרם דיון להפקדת התכנית.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	ד



4.13	שטח לתכנון בעתיד
	בתחום המסומן כ"מגבלות בנייה" בתשריט חל מסדרון אקולוגי (נחל צאן) לא תותר בניה מכל סוג שהוא בתחום מגבלות הבניה של המסדרון האקולוגי למעט חקלאות בעל בואדיות.
ה	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>על תאי שטח 951, 953, 954, 956, 957 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תכניות מפורטות יקבעו הנחיות מחייבות לנושא מיגון אקוסטי בהתאם ליהנחיות תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המתעדכנות מעת לעת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני								
5	4	4	4	3		50	(1) 100	88251	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	3		50	(1) 100	35087	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	3		50	(1) 100	10895	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	3		50	(1) 100	20128	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	295352	10	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	297622	11	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	291752	12	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	212566	13	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	105353	14	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	651242	15	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	339038	16	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	157687	17	מגורים	מגורים
5	4	3	3	(3) 2	4	50	(2) 100	15673	18	מגורים	מגורים
0	4	3	3	3		50	100	179364	2000	תעסוקה	תעסוקה
0	4	3	3	4		50	50	29993	300	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	4		50	50	29993	300	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	4		50	50	29993	300	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	4		50	50	29151	301	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	4		50	50	29151	301	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	4		50	50	29151	301	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	שטחי בניה (מתא שטח) (%)	תכסית (מתא שטח) (%)	צפיפות יח"ד לדונם	קו בנין (מטר)				
								מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	48385	48385	50	50		4	3	3	4	0
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	302	48385	48385	50	50		4	3	3	4	0
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	302	48385	48385	50	50		4	3	3	4	0
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	303	41233	41233	50	50		4	3	3	4	0
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	303	41233	41233	50	50		4	3	3	4	0
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	303	41233	41233	50	50		4	3	3	4	0
עירוני מעורב	עירוני מעורב	290	24244	24244	50	300	12	10	0	0	4	0
עירוני מעורב	עירוני מעורב	291	24904	24904	50	300	12	10	0	0	4	0
שטח לתכנון בעתיד	מבני משק	956	1874626	1874626	50	50 (4)		1	4	4	4	4
שטח לתכנון בעתיד	קרקע חקלאית	956	1874626	1874626	70	70 (5)		1	4	4	4	4

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) לא תאושר תכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור שסך הזכויות המוצעות בה נמוכות מ-100%.
- (2) לא תאושר תכנית מפורטת למגורים שסך הזכויות המוצעות בה נמוכות מ-85%.
- (3) מספר הקומות תקף אך ורק למבנים זמניים. מספר הקומות של מבני הקבע יקבע בתכניות המפורטות..
- (4) 1. מבנים קשיחים לרבות מבנים לגידול בע"ח. 2. מימוש הזכויות בתא שטח יתואמו עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 3. 50% מתוך השטח המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות..
- (5) 1. מבנים לגידול צמחי, בתי רשת וחממות. 2. קביעת הזכויות בתא שטח יתואמו עם משרד החקלאות..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות מתאריות**

הוראות כלליות:

א. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.

ב. לא יינתנו כל היתרי בניה בשטח התכנית המתוכנן ברמה מתארית, למעט הדרכים המוצעות ומגורים זמניים טרם אישורן של תכניות מפורטות שייקבעו את החלוקה ליעודי הקרקע ולמגרשים, זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

ג. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום, ההיקף והמאפיינים של כלל השימושים בתחום התכנית לרבות שימושים ציבוריים מבונים ופתוחים, תעסוקה, מסחר, חקלאות ושטחים פתוחים הכל בהתאם לקבוע בתכנית זו.

ד. תכנית מפורטת שתכלול שימושים שלא צוינו במפורש בתכנית זו בנוגע לאותו ייעוד, אולם שהם שימושים דומים באופן מובנה לשימושים המצוינים בתכנית זו לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

ה. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:10,000), שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

ו. אישור תכנית מפורטת נתון לשיקול מוסד התכנון. מוסד תכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.

הוראות כלליות לשטחים ציבוריים

1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור מרכזיים. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, ובהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

2. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

3. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.

4. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לנייד שטחים בין שטחי ציבור, בכפוף לבחינה פרוגרמטית בראיה תכנונית כוללת ובהתבסס על נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.

תכנית מפורטת למבני ציבור תבטיח ניצול מירבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.

אדריכלות**6.2**

הוראות להכנת תכניות מפורטת

1. התכנית המפורטת תכלול בין היתר את הנספחים הבאים:
- א. נספח בינוי בקנה מידה 1:1250 לכל הפחות הכולל: חלוקה למגרשים, היקפי בניה, קווי בניין, העמדת מבנים וגובה מבנים. פרטי הבינוי ועיצוב יתואמו עם מהנדס המועצה לעת היתר בניה.
- ב. נספח פיתוח בקנה מידה 1:1250 לכל הפחות הכולל: מפלסים, פרטים אופייניים, חתך רחובות טיפוסיים וחזית רחוב טיפוסית. מיקומם, גודלם, צורתם, תפקודם, של שטחים ציבוריים פתוחים, יחס לשכונות סמוכות / למתחמי תכנון סמוכים, ולשטחים ציבוריים סמוכים.
- ג. נספח תנועה ודרכים בקנה מידה 1:1250 לכל הפחות, המציג את מערך הדרכים במתחם והנגישות אליו. את מערך החניה, התייחסות לכניסות לחניות של כלל המגרשים וטבלת מאזן חניה. כמו כן יכלול שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, סימון מעברי חציה והתייחסות לתחנות אוטובוס. בנספח יופיע תכנון מוקדם של כלל הצמתים בתחום התכנון וכן התייחסות לחתכים טיפוסיים של הדרכים הכלולות. תכנון הדרכים יעשה בהתאם להנחיות נספח התנועה המצורף לתכנית זו ולפי הנחיות משרד התחבורה. תכניות החלות בתחום קווי בניין של דרך ארצית מס. 40 או משיקות להם תתואמנה עם חברת נתיבי ישראל.
- ד. נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז בהתאם להנחיות תכנית זו על נספחיה ובהתאם לתמ"א 1.
- ה. תכנית מפורטת הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה, ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה העת.
- ו. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח מים וביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.
2. התכנית המפורטת תכלול בין היתר את ההוראות וההנחיות הבאות:
- א. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות תשתיות ביוב, ניקוז, דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם לתכנית זאת.
- ב. תיאום עם חברת נתג"ז בשלב התכנון המפורט בכל הנוגע לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים כבדים בסמוך למערכת ההולכה.
- ג. הוראות המתנות מתן היתרי בניה לבניה חדשה בחו"ד יועץ קרקע/גאולוג שתקבע באם מתקיימים בתחומי ההיתר גורמי סיכון לגלישת מדרונות ובמידת הצורך תציג פתרונות מתאימים.
- ד. תכנית מפורטת תכלול הנחיות שיבטיחו כי היתר לתוספת בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.
- ה. הוראות המתנות מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון קצה לביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הקצה לביוב עד לגמר הבנייה.
- ו. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ככל הנדרש ובהתאם לעניין.
- ז. הוראות המתנות מתן היתרי בניה בתאום עם חברת מקורות.
- ח. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה. ראשי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.
- ט. תכניות מפורטות יכללו הנחיות הנוגעות לאופן הגידור ומעברי בעלי חיים בתיאום עם רט"ג.
- י. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום השפעות שוליים לצורך מניעת פגיעה בסביבת התכנית

6.2

אזריכלות

- וצמצום השפעות הבינוי כגון :
- 1) גידור גבולות הפיתוח הפונים אל השטחים הטבעיים.
 - 2) מניעת גלישת חומרי חפירה אל תחומי הנחלים והמדרונות.
 - 3) קביעת מיקום שטחי התארגנות ודרכי גישה על בסיס שטחים המיועדים לפיתוח בלבד.
- יא תכנית מפורטת תדרש בתיאום עם מעהב"ט.
3. הנחיות לעקרונות עיצוב
 - א. השלד לתכנון מפורט ישען על הטופוגרפיה ומערכת הניקוז הטבעית.
 - ב. במוצאי הניקוז לערוצים יעשה שימוש באמצעים להשהיית נגר עילי, כדוגמת טרסות, באזורה הממשק של השכונות עם ערוצי הנחלים.
 - ג. חומרי הגמר של מבני המגורים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

6.3

אזריכלות

1. תכנית מפורטת שבתחומה עד 4 עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 86 לחוק המסומנים לכריתה/העתקה, תצרף התייחסות עורך התכנית לעצים ותמונה של העץ/ים. ככל שבשטח התכנית מסומנים 5 עצים בוגרים ומעלה לכריתה/העתקה התכנית תדרש בצירוף סקר עצים שיועבר לאישור פקיד היערות.
2. על מוסד התכנון המאשר תכנית ובה שימוש חקלאי ביעוד נחל לכלול הוראות, לרבות דרישה לכתב שיפוי, שיבטיחו, כי נזקים לנפש או לרכוש שיגרמו עקב ביצוע פעילות בתחום הנחל, לא תהווה עילה לתביעות נגד רשות הניקוז ורשויות המדינה בגין נזקי הצפה. מתן היתר הבניה או היתר השימוש יותנה בחתימה על כתב שיפוי כאמור. האחריות לפיקוח ואכיפה של התכנית תתבצע על ידי ובאחריות הגורמים המוסמכים לכך על פי חוק התכנון והבניה.
3. תחום התכנית חופף תחום מגבלות תחנת כוח גרעינית על פי תכנית מתאר מחוזית 4 / 14 / 23 מטרופולין באר-שבע, המגבילות את מספר תושבי הקבע ביישוב ל- 10,000 נפש. לא תאושרנה מכוח תכנית זו, תכניות מפורטות למגורים שקיבולת אוכלוסייתן המצרפית עולה על 10,000 נפש, עד לצמצום המגבלות כאמור. למרות האמור, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת החורגת מהמגבלות בתנאי שלא תופקד התכנית אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר שהתייעצה עם משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ועם היחידה לרישוי ולבטיחות בוועדה לאנרגיה אטומית ובלבד שהשתכנעה כי אין בפיתוח המוצע כדי לפגוע ברמת הבטיחות של האוכלוסייה ובישימות הקמת תחנת הכח הגרעינית.
4. תכנית מפורטת תאפשר תכליות בהתאם לקבוע בתמ"א 3 בתחום דרך ארצית מס' 40 וקווי הבניין מהדרך.
5. בתחום קווי הבנין מדרך ארצית מס' 40, השימושים יותאמו לקבוע בתמ"א 3.
6. לא יתאפשר חיבור לדרך מס' 40 שאינו סטטוטרי.
7. בתכניות הגובלות עם דרך ארצית מס' 40, בתחום קווי הבניין של הדרך יקבעו הוראות לבניה של מבני שרות, חלק ממתקני הדרך : מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, אמצעים לטיפול בהפחתת מפגעים סביבתים הכרוכים בסלילת הדרך וכן מערכות ומתקני תשתית : חשמל, מים, ביוב, טלפון, דלק וגז, בתאום עם חברת נתיבי ישראל. כמו כן פיתוח נופי בתחום קווי הבנין מדרך מס' 40 יתואם מול חברת נתיבי ישראל.
8. תנאים להיתר בניה עבור מגורים במבנים זמניים :
 - א. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות תכנית זו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.
 - ב. הוועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גרניות למבנים זמניים,

אדריכלות	6.3
<p>הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.</p> <p>ג. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינוי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>ד. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p> <p>9. תשמר רצועה למוביל מי ים בהתאם לקבוע בתמ"מ 4/14/23.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>1. התכנון ישמור על מרחק הפרדה של בין א.ת. נאות חובב לבין שימושים רגישים בתכנית, רצפטורים ציבוריים על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה המתעדכנת מעת לעת.</p> <p>2. בתכנון מפורט של אזורי המגורים הסמוכים לכבישים בינעירוניים ומסילת רכבת, יש לבחון את נושא איכות האוויר והאקוסטיקה בתחום המוגדר בתשריט המגבלות הסביבתית כתחום 500 מ' / 300 מ' מכבישים בהתאמה, תוך תאום עם המשרד להגנת הסביבה. . פיתוח נופי בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מס. 40 יתואם מול חברת נתיבי ישראל.</p> <p>3. תכנית לשימושים רגישים בתחום אזורים המוגדרים כמ"מ 1 ו-2 על פי תמ"מ 4 / 14 / 23, כמסומן בנספח מגבלות סביבתיות, תחויבנה בקביעת הוראות למיגון אקוסטי למעט אם ניתנה הקלה על ידי מוסד תכנון לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תכניות מפורטות לשימושים שיש בהם פוטנציאל ליצירת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד' יכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>5. הנחיות לאופן ביצוע עבודות הפיתוח והשיקום, הפיקוח ולוח הזמנים</p> <p>א. שכבת הקרקע העליונה בשטחי השצ"פים לפיתוח אינטנסיבי (30 ס"מ עליונים)(topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות.</p> <p>ב. נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ועל קיימות או דרכים חדשות שיוגדרו טרם העבודות.</p> <p>ג. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית. פסולת בניין תרוכז לאתר שיוגדר לכך בתוך תחום התכנית. הפסולת תפונה לאחר מכן לאתרים מורשים כחוק. לא תושאר פסולת בשטח, תוך הקפדה למניעת גלישה מאזורי הגבעות לערוצים.</p> <p>ד. עבודות ההקמה תבוצענה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>ה. עודפי עפר ינוצלו לשימוש חוזר בתחום העבודות או יפנו לאתרים מאושרים בלבד.</p> <p>תכנית מפורטת תכלול על פי עניין ייעוד קרקע זמני לאתרי וויסות שימוקמו בשטחים מופרים ו/ או בשטחים המיועדים לפיתוח ובינוי.</p> <p>אתר ויסות יכלול את השימושים והתכליות הבאים : תחנת מעבר זמנית לפסולת בניין, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר, מתקנים למיזון והשבחה (כגון נפות ומגרסות), שטחי התארגנות, דרך</p>	

6.4

איכות הסביבה

גישה, ואמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים.

6. אזורי התארגנות

א. תנאי להיתר עבודות עפר יהיה הגשת תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום גידור זמני, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, אופן טיפול בפסולת, והסדרי תנועה זמניים, לאישור הועדה המקומית.

ב. אזור ההתארגנות ומבני הקבלן ימוקמו ככל הניתן בשטח התכנית

ג. אתר ההתארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. באתר

ההתארגנות לא יותר שימוש בתאורה הפונה כלפי חוץ. יותר שימוש בתאורת חירום הפונה כלפי פנים בלבד.

ד. המכונות וכלי העבודה יתוחזקו ויתופעלו על פי התקנות למניעת מפגעים סביבתיים התשע"א (2011)

7. הנחיות למזעור הפגיעה הנופית והסביבתית

א. תכנית מפורטת שתכלול את ערוצי הנחלים שהוגדרו בתשריט, תתייחס בהוראות לחיץ בין שטחים אלו לשטחי הבינוי כשטחים פתוחים שימשו כרצועת טבע בעיר, בשילוב שצ"פים, שטחים פתוחים וגנים ציבוריים, וכן שימור בוסתנים כנכס תרבות ציבורי.

תכנית מפורטת להטמנת תשתיות בשטחים פתוחים המוגדרים לפיתוח אקסטנסיבי תלוה

בנספח שיקום נופי.

8. מינים פולשים

בתכנית מפורטת יקבע כי:

א. בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצמחים בעלי פוטנציאל פלישה.

ב. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, על פי הנחיות רט"ג. בתכנית השיקום הנופי באזור התפר בין תכנית מפורטת לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי.

ג. רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים תעשה בתאום אדריכל הנוף של מוסד התכנון

9. צמצום השפעות שוליים

א. תכנית מפורטת באזורי הממשק עם השטחים הטבעיים תקבע הוראות לתכנון שבילים ומעברי רגל מהשכונה אל השטחים הפתוחים.

ב. יש לעשות שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור בסמוך לשטחים הפתוחים ושטחי הטבע בעיר

(המוגדרים שטחים פתוחים עם טיפול נופי), תכנית מפורטת תטמיע הוראות לתכנון תאורה

הפונה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי full cutoff, וכו'.

6.5

איכות הסביבה

1. שטחי חקלאות

א. מרחקים מינימליים לגידול צאן, סוסים וגמלים יהיו במרחק 50 מ' משימושים רגישים ורפתות מרחק 100 מ' משימושים רגישים. ניתן יהיה לקבוע בתכניות מפורטות מרחקים קטנים מאלו בתאום עם משרד הגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

ב. בשלב התכנון המפורט ובשלב ההיתר, תכנון מבני גידול בעלי החיים ייערך על פי מפרט אגף

ההדרכה הרלוונטי של משרד החקלאות, ובתיאום עימו ועם המשרד להגנת הסביבה.

2. חקלאות מסורתית-תיירותית

6.5

איכות הסביבה

א. בערוצי ניקוז אשר אינם מוגדרים בתכנית תמ"א 1 מכח חוק התכנון והבנייה, ולא מתקיים בהם מפעל ניקוז מכח חוק הגנת הניקוז, ולא הוגדרו ע"י רשות הניקוז כערוצים פתוחים לשימור, ניתן יהיה לעשות שימושים חקלאיים מסורתיים-תיירותיים, בהתאם להנחיות משרד החקלאות ובאישור רשות ניקוז.

ב. תכנית מפורטת לא תתיר כל בנייה בתחום הנחלים וערוצי הניקוז.

3. פסולת חקלאית

א. איסוף פסולת חקלאית בהתאם להנחיות המקובלות במשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות, ובפיקוח הרשות המקומית.

6.6

איכות הסביבה

1. מניעת זיהום קרקע ומים

תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 1.

2. פסולת

תחנת מעבר לפסולת יבשה

א. בתכנון מפורט יש לערוך תכנית ניהול סביבתי לשלבי ההקמה והתפעול. התכנית תאושר מול היחידה הסביבתית המקומית. תכנית זו תכלול היבטים של סילוק פסולת ועודפי עפר, מניעת אבק, רעש, זיהום מים עיליים ומי תהום, מניעת זיהום אוויר, שימוש ואחסון דלקים שמנים וחומ"ס, ונהלי אכיפה פיקוח ודיווח שוטף של הקבלן והמנהלת. בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המקומית, ובאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

ב. בהתאם לממצאי תכנית הניהול הסביבתי, ובמידה ותהליך הייצור יגרום למפגעי אקוסטיקה, ו/או איכות אוויר, ו/או שפכים, ו/או תשטיפים, ו/או תמלחות, ו/או שימוש בחומ"ס, ו/או פסולת רעילה, ו/או קרינה אלקטרמגנטית, יערך תאום עם המשרד להגנת הסביבה לבחינת הצורך בתכנית ניטור תקופתית או רציפה.

ג. תכנית מפורטת תקבע כתנאי להיתר צירוף חוות דעת סביבתית לעמידה בתקנות סביבתיות למניעת מפגעים ע"פ תקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת) של המשרד להגנת הסביבה המתעדכנת מעת לעת, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המקומית, ובאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

3. מקבצי פסולת קיימים

תכנית מפורטת תקבע כתנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה פינוי מקבצי פסולת בתחום הקו הכחול של התכנית לאתר פסולת מוסדר.

4. פסולת ביתית

פסולת ביתית מעורבת להטמנה

א. בשכונות המגורים יוסדר מערך אצירה לפסולת מעורבת להטמנה בעגלות אשפה לכל בית אב ומתחם מגורים, שיפונה אחת ל 3-4 ימים.

ב. הפסולת המעורבת תועבר ע"י משאיות להטמנה לאתר מוסדר על פי דין.

ג. תתוכנן תשתית להפרדה במקור.

5. פסולת ביתית - מחזור

6.6

איכות הסביבה

- א. בשלב התכנון המפורט תתוכנן מערכת איסוף ומחזור פסולת במקור ע"י מרכזי מחזור שכונתיים, בהתאם למדיניות עירונית.
- ב. מיקומם של מוקדי האיסוף ייקבע לאורך צירי התנועה ברחבי השכונות במקומות נגישים לתנועת רכבי פינוי ולציבור.
6. פסולת תעשייתית, מסחר ותעשייה קלה
- א. טיפול בפסולת תעשייתית יעשה באחריות כל יזם בנפרד במסגרת היתר הבניה ורישיון העסק של מיצר הפסולת.
- ב. פסולת תעשייתית מסוכנת תפונה לאתר מאושר ע"י קבלן מורשה ולא למערכת הפינוי המוניציפלית, בהתאם לכל דין, באחריות יצרן הפסולת ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
7. גזם, פסולת גושית ופסולת בניין
- על הרשות המקומית לדאוג לפיקוח בנושא השלכת פסולת גושית/בניין ולחייב קבלנים להעביר את הפסולת למרכז טיפול ומחזור או לתחנת המעבר.
8. פסולת חקלאית
- א. תכנית מפורטת לתחנת המעבר תכלול בחינת היתכנות כלכלית וסביבתית להקמת מרכז טיפול בפסולת חקלאית בצמוד לתחנת המעבר, אשר יקלוט את הפסולת האורגנית מהישוב בכלל וגללי בעלי החיים מרחבי שגב שלום בפרט.
- ב. במסגרת תכנון מפורט לדירי צאן, יתוכננו אתרים לאיסוף וטיפול בפסולת בעלי חיים.
- ג. פסדים ירוכזו במכלי כילוי / פחים ויפנו לאתר מוסדר באופן שימנע מטרדים לסביבה.
- ד. פינוי הפסדים יעשה ע"י קבלן מורשה ואתר או מפעל מאושר לקליטה או טיפול בפסדים ובהשגחת השירות הווטרינרי.
9. חומרים מסוכנים
- בתחום מרחק ההפרדה ממקור סיכון קיים (תחום המגבלות של א.ת. רמת חובב) לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפזור ציבורי, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון.
10. סמל מתקן הנדסי מספר 02 בתשריט מייצג מיקום מוצע לתחנת מעבר לפסולת.

6.7

איכות הסביבה

- הנחיות לנושא מניעת הגעת פסולת דירים לנחלים:
1. מרחקים מינימליים לגידול צאן, סוסים וגמלים משימושים רגישים, יהיו במרחק של 50 מ' או בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנת מעת לעת.
2. ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ושימושים רגישים ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.
3. בשלב ההיתר, תכנון מבני גידול בעלי החיים ייערך על פי מפרט אגף ההדרכה הרלוונטי של משרד החקלאות, ובתאום עימו.

6.7

איכות הסביבה

4. מניעת הגעת פסולת אל הנחלים-
ממשק הגידול יהיה יבש ומתבסס על גידול ברפד עמוק, ללא מקורות שפכים מכל מכלול הדיר. הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם מסביב לדיר באופן בו מי הנגר העילי יופנו לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל. נגר עילי מכל הגגות בשטח האתר, כולל גגות מרכז המזון ואחזון זבל (במידה ויש), יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הדיר, לעבר מערכת הניקוז הטבעית, ובאופן שלא יבוא במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון.
- חצר הקיץ תנוקז למערכת הניקוז הטבעית לאחר ניקוי יסודי ולפני עונת הגשמים. שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר ובאישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות פינוי אבל לא יפחת מ- 5 מ"ק. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.
- מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלוטין ובמובלים סגורים (צנרת אטומה).
5. למניעת זיהום אור ממבנה חקלאי יהיה שימוש בתאורה הפונה אל פנים המתקן, גופי תאורה בעלי full cutoff, וכו'.
6. יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. הגדר תמנע כניסת בע"ח - טריפות ואכילת פגרים ע"י חיות הבר. הגדר ההיקפית תהיה קבורה בקרקע עם "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה, למניעת כניסת בע"ח.

6.8

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה
- א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- ב. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין גבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
3. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
5. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - 2 מ' מהתיל הקיצוני
- ג. תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - 0.3 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 6 מ' מהתיל הקיצוני
- ה. שנאי על עמוד - 5 מ' מהמתקן לשנאי אחד או 6 מ' מהמתקן לשני שנאים
- ו. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 3 מ'
- ז. קו חשמל מתח עליון-161 ק"ו - 20 מ' מציר הקו ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתאום עם חברת חשמל.
- ח. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'

6.8	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים - 0.5 מ'</p> <p>י. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים - 3 מ'</p> <p>יא. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים - 20 מ', המרחק המדייק מציר הקו יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>יב. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יג. חדרי מיתוג/תט"ז - 3 מ'</p> <p>יד. תחנת השנאה - 6 מ' או בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. (בהקשר של קו מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בסעיף 5:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי הענין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א' ו-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בניה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>7. על אף האמור בסעיפים 5 ו-6 במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>8. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>9. תכניות מפורטות יכללו הוראת בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך.</p> <p>10. ההתייחסות לנושא השדות האלקטרומגנטיים יהיה בהתאם לקבוע בהיתר הקרינה מכח החוק.</p> <p>11. תשתיות קיימות ו / או מאושרות בדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה. תשתיות אלו ייחשבו כשימוש שהותר בדין וכל שינוי בתשתית החשמל של חברת החשמל יעשה על ידה.</p> <p>12. לעת תכנון מפורט של דרך מוצעת, יש לתאם חציות עם קווי מתח עליון ועל.</p>
6.9	תשתיות
	<p>1. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>א. בתכניות מפורטות תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים</p> <p>ב. לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים פרטיים.</p> <p>ג. ככלל, לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. במקרים חריגים בהם יוכח כי אין אפשרות לשרת מגרשים סמוכים אלא דרך מעבר תשתיות במגרשים אלו, תותר העברת התשתיות לאחר קבלת אישור בכתב מאת תאגיד המים והביוב או מאת מהנדס הוועדה</p>

6.9	תשתיות
	<p>המקומית על כך, וכן תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים.</p> <p>ד. בתכנית מפורטת יישמרו ככל האפשר, רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים (תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיוצא בזה) בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>ה. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.</p> <p>ו. החיבור לדרך מס' 40 יעשה בתיאום חברת נתיבי ישראל.</p> <p>2. ביוב</p> <p>א. תכנית מפורטת לתעשייה ולמבנים חקלאיים עתירי שפכים תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתר בנייה ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>ב. פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש באר שבע או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>3. אספקת מים</p> <p>א. תכנון מערכת אספקת המים ביישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. שימוש במי קולחין יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. סמל מאגר מים ממערב לנחל צאן מייצג מיקום מוצע לברכת מים ומפעל מים ראשי.</p> <p>ד. סמל מאגר מים ממערב לנחל נוקדים מייצג מיקום מוצע לברכת מים ומפעל מים משני.</p> <p>ה. בתכנית שבתחומה עוברים קווי מים של חברת מקורות נדרש תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ו. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תשאר פנויה למעבר.</p> <p>ז. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>ח. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות", דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ט. בכל ייעודי הקרקע בתכנית תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. בהתאם לנאמר בסעיפים הקודמים.</p> <p>4. גז טבעי</p> <p>א. בתוואי המסומן בתשריט המיועד למערכת ההולכה של הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 137 \3 א ותמ"א 137 \א 1 ותכנית עבודה דרוגזחל\113 ונגזרותיהן.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה בהיתר או פעולה הפטורה מהיתר, לכל פעולה הכרוכה בבניה ואו פיתוח ואו שינוי פני ותכנית הקרקע בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי, יהיה בכפוף לתאום עם בעל רישיון ההולכה והחלוקה ואישור רשות הגז הטבעי וזאת בכפוף לעמידה בצו הבטיחות.</p>
6.10	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p>
6.11	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשל מאפייני הקרקע והטופוגרפיה בשטח התכנית, יינקטו האמצעים הבאים לטובת ניהול והשהיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח.</p>



6.11

ניהול מי נגר

2. תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
3. תכנון השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בתכנית מפורטת ינקטו האמצעים לשימור מי נגר במגרשים בין היתר על ידי:
- א. עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'
 - ב. קביעת סוג ועומק אדמת הגינה.
 - ג. קביעת המיקום וסוג צמחייה.
4. תכניות מפורטות יטמיעו אמצעים למניעת נזקים מנגר עילי ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים באמצעים הבאים:
- א. מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית
 - ב. איי-התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממוקם למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי או כנגר עילי לשטח פתוח.
 - ג. בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצורכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.
5. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנים תזרום לכל היותך בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים ומבני הציבור
6. לרשות הניקוז תשמר הזכות למעבר, לתחזוקה ולקיום הפעולות הנדרשות לשמירת התפקוד הנכון של הנחלים בתכנית.

6.12

סקר סייסמי

1. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.
2. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור.
3. תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.

6.13

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר 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, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:

א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתנאי שטח אלו, יהיה ביצוע

6.13	עתיקות
	פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל) ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

6.14	היטל השבחה
	תכנית זו אינה מרימה חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות פיתוח היישוב תהא ככל הניתן מכיוון דרום לכיוון צפון	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80