

ח - 306

שכת התכנון המחוזית
13-08-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה

תכנית מתאר מספר 31/101/02/10

"אשלים - ישוב קהילתי"

שינוי לתכניות מס' 101/02/10, 162/03/10, 1/162/03/10.

מחוז הדרום
נפה באר שבע

31/101/02/10

22/1/98

הודעה על אישור תכנית מס' 31/101/02/10
פורסמה בילקוט השבועונים ב...
ביום 27/6/98

מחוז דרום
נפה באר שבע

עורך התכנית:
אדר' אסף קשטן
א.ב. תכנון בע"מ
האומנים 2 ת"א
טלפון: 03-6233777
פקס: 03-6233700

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

תאריך: אוקטובר 95
עדכון: 1/3/98

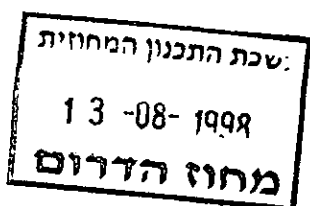
שכת התכנון המחוזית

13-08-1999

מחוז הדרום

מבוא

תכנית זו עוסקת בהפיכת הישוב הקיים "אשלים". ממושב שיתופי לישוב קהילתי והרחבתו לישוב בן כ - 350 יחידות דיור.
תכנון ופיתוח הישוב החדש יאופיין בבניה נמוכה ויצירת סביבת מגורים, קהילה ותעסוקה מאוזנת ומשולבת במרחב המדברי.



א. כללי:

- 1.01 שם וחלות התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 31/101/02/10 "ישוב קהילתי אשלים" שינוי לתכניות מס' 101/02/10, 162/03/10, 1/162/03/10 והיא תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול רצוף עבה.
- 1.02 מסמכי התכנית
מסמכי התכנית הם: א. דפי הוראות בכתב - 16 עמודים (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן התשריט).
ג. נספח הסדרי תנועה לאזור שרותי הדרך.
- 1.03 יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 162/03/10, לתכנית מפורטת מס' 1/162/03/10 וכן לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/10. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.
- 1.04 שטח התכנית
1290.51 דונם.
- 1.05 חלק מגוש:
39011
- 1.06 בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.07 יוזם התכנית
הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה לפיתוח והתיישבות. ומ.א. רמת-נגב.
- 1.08 עורך התכנית
אדר' אסף קשטן
א.ב. תכנון בע"מ. האומנים 2 ת"א. טלפון: 03-6233777 פקס: 03-6233700.



1.09 מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת ישוב אשלים והפיכתו לישוב קהילתי ע"י שיפויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות והגבלות בניה.

1.10 הפקעות לצרכי ציבור
שטחים המיועדים ל"צרכי ציבור" יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף מס' 188 א', ב' - חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

1.11 חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965.

1.12 ציונים בתשריט: כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. כללי

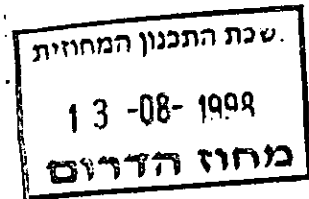
לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו, למעט ב"אזור מלונאות ונופש", אשר לגביו ינתנו ע"פ תכנית מפורטת נפרדת. לא יינתנו היתרי בניה בתחום רצועת תואי מסילת הברזל, בטרם יאושר שינוי לתמ"א/23.

1.2 תכנית בינוי

באזורים אשר לא חולקו למגרשים, בשטח התכנית, לא ינתנו היתרי בניה עד אשר תוגש לועדה המקומית תכנית בינוי ותאושר על ידה. תכנית הבינוי תהיה בקנ"מ 1:250. על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

התכנית תקבע את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, הצגת דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות) ותציגם בניספחים. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

כמו כן כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בקנ"מ 1:250 של הסדרי התנועה (כולל פיתוח ארכיטקטוני לרחובות המשולבים).



שכת התכנון המחוזית
13-08-1998
מחוז הדרום

- 1.3 מדידה אנליטית

לא ינתנו היתרי בניה לפני שתבצע מדידה אנליטית במגרשים וימדד שטח המגרש במדוייק.
- 1.4 ביוב

היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 1.5 היתרי בניה לאזור תעשייה ומלאכה, ותחנת הדלק, ינתנו לאחר שיתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה. ההיתר יכלול התייחסות בנושאי רעש, איכות אויר, פסולת, חומ"ס, ביוב ואיחסון.
- 2. תכליות ושימושים
 - 2.0 אזור מגורים א'

אזור זה מחולק למגרשים ע"פי המסומן בתשריט. יותרו בו השימושים והתכליות הבאים:

 - 2.1 בתי מגורים - אחד למגרש.
 - 2.2 נדרש להקצות שני מקומות חניה למגרש.
 - 2.3 תותר בניית סככת חניה לרכב בקו בניין צדדי 0, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (שטח זה כלול בלוח אזורים והוראות בניה). לא תותר בניה כזו על ערוצי ניקוז כמוגדר בתכנית הניקוז, ראה סעיף 2.5 "ניקוז".
 - 2.4 יותר להקצות ללא חלוקה - שטח שגודלו אינו עולה על 35% משטח הבית לפעילויות שלהלן: גנון או פעוטון, משרד, סטודיו לאמנות.
 - 2.4 שטח הבניה המותר המצויין בטבלה, כולל את כל המבנים במגרש.
 - 3.0 אזור משולב (תעסוקה) תעשייה, מלאכה ומסחר
 - 3.1 באזור זה יותר שימוש מעורב של תעשייה, מלאכה ומסחר, עפ"י לוח האזורים והוראות בניה.
 - 3.2 במגרשים שייועדו לתעשייה ומלאכה יותרו השימושים הבאים:

תעשייה, מלאכה, משרדים קשורים בייצור, איחסון, בתי יוצר וסדנאות ליצירות בכל תחומי האמנות והאומנות, שבילים ודרכי שרות.
 - 3.3 במגרשים שייועדו למסחר יותרו השימושים הבאים:

מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מזנון ומסעדה, בתי יוצר וסדנאות ליצירות בכל תחומי האמנות והאומנות, אולמות לשנחות, שבילים ודרכי שירות.

13-08-1998

מחוז הדרום

- 3.4 לא יותרו הקמה ו/או שימוש של מפעלים אשר הפעלתם עלולה לגרום ל"מפגע סביבתי" בתחום כלשהו (רעש, אבק, ריחות, מפגע חזותי וכד'). בכל מקרה לא יותרו הקמה או שימוש של מפעלים אשר פסולתם רעילה, ותהליכי הייצור בהם כוללים שימוש בחמרים רעילים ומסוכנים.
- לא תותר בניית תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 3.5 מיון מפעלים - לפני הקצאת שטח למפעל מסויים, יוגש שאלון סביבתי להערכה ראשונה בדבר התאמה לאזור. השאלון הסביבתי, יועבר לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 חלוקת האזור למגרשים תעשה במסגרת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתובא לאישור הועדה המקומית ובה תפורט חלוקת האזורים לפי השימושים התעשייתיים לסוגיהם השונים, תוך מתן התייחסות לקירבתם ליעודי הקרקע המתוכננים בסביבה - (מלונאות, מגורים, אזור ספורט וכד').
- קריטריון עיקרי בהקצאת המגרשים לשימושים השונים יהיה השפעתם על האזורים האחרים.
- 3.7 חניות באזור זה ע"פ סעיף החניות בתקנון זה.
- 3.8 כל מפעל יציג, כתנאי למתן היתר, פתרונות הנדסיים לנושאי ביוב וניקוז, רעש, איכות אוויר, חומ"ס, איחסון, חזות ופתרון לאצירת אשפה ופסולת וסילוקם כך שלא יהוו מפגע סביבתי.

4. אזור משולב מבני ציבור ומסחר

- 4.1 באזור זה יותר שימוש מעורב של מבני ציבור ומסחר.
- 4.2 במגרשים שייעודו למבני ציבור יותרו השימושים הבאים:
 משרדים ומוסדות ציבור ומנהל.
 אולם מופעים.
 מועדונים.
 מקומות לפולחן דתי.
 מוסדות לחינוך ותרבות.
 מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה.
 שבילים להולכי רגל ודרכי שירות.
- 4.3 במגרשים שייעודו למסחר יותרו השימושים הבאים:
 חנויות ובתי מסחר קמעוניים.
 משרדים.
 בתי מרקחת.
 בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
 מועדוני בריאות, כושר גופני.
 שבילים להולכי רגל ודרכי שירות.

4.4 חלוקת האזור למגרשים תהיה במסגרת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתובא לאישור הועדה המקומית.

4.5 חניות באזור זה ע"פ סעיף החניות בתקנון זה.

5. אזור בנייני ציבור

השימושים המותרים באזור זה הם מקלטים ציבוריים בלבד.

6. אזור למלונאות ונופש

השימושים המותרים באזור זה הם: כפר נופש, חניון קמפינג, מתקני ספורט נופש ומחנאות, מבנים לאחסון, מנהלה והדרכה. התרי בניה ינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתגדיר את זכויות ומגבלות הבניה לאזור זה.

7. שטח לספורט

השימושים המותרים באזור זה הם: בריכת שחיה מקורה ופתוחה, מלתחות, חדרי הלבשה ושרותים, אולם ספורט, משרדים לתפעול אזור זה. התרי הבניה מותנים בתכנית בינוי לאזור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

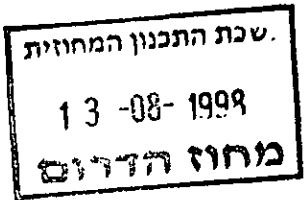
8. שטח לשרותי דרך:

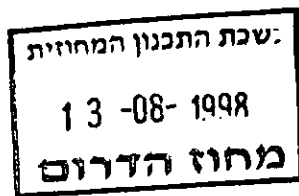
שטח זה יחולק לשימושים לפי המגרשים:
מגרש מס' 500: ייועד לשרותי דרך. במגרש זה יותרו השימושים הבאים: מוסך, מכון שטיפת מכוניות, מחסן, משרדים, שרותים.
מגרש מס' 501: מגרש זה ייועד להקמת תחנת תדלוק וסיכה לרכב מטיפוס ג' בהתאם לתמ"א 18 נוסח התשמ"ו-1986.
במגרש זה יותרו השימושים הבאים - תחנת תדלוק, מחסן, שירותים, משרד.

מגרש מס' 502 ייועד למסחר - במגרש זה יותרו השימושים הבאים: חנויות, משרדים, בתי קפה, מזנון, מסעדה. היתרי הבניה מותנים בתכנית בינוי לאזור כולו או לחלק ממנו שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

9. שטח לבית עלמין

האזור ישמש לבית עלמין. יותר לבנות בו סככת הספדים, סככות צל, שרותים, בית טהרה, מחסן גינון, פיתוח השטח.





10. שטח למתקנים הנדסיים

האזור מיועד למתקנים ומבנים הנדסיים לשרות כלל הישוב כגון מתקני חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

11. שטח ציבורי פתוח

11.1 באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאות:

- עבודות גינון ונטיעות תוך התחשבות ושילוב עם ערכי הנוף הקיימים.
- עבודות ניקוז השטח.
- התקנת מתקנים לנוחיות הולכי הרגל כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל.
- מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט ומצפורים.
- רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, פרגולות.
- מעבר תשתיות הנדסיות כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

11.2 באזור זה תהיה הקפדה יתרה על שמירת מבט אל ערכי נוף וטבע הקיימים בסביבה ויוכן נספח לתכנית הבינוי אשר יראה מוקדי תצפית ומבטים אל הנוף הפתוח.

11.3 שטח ציבורי פתוח מיוחד:

האזור המסומן בקו מרוסק שחור סביב ירוק הינו אזור תוואי סוללת מסילת ברזל עותומנית היסטורית. כל פיתוח באזור זה יותנה בתכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל ותראה את שילוב הסוללה ומתקניה (גשרונים וכיו"ב) בתכנון החדש. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

12. כבישים, דרכים ושבילים

12.1 האזור מיועד להתווית וסלילת כבישים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל וחניות.

12.2 באזור זה לא תותר הקמת כל בניין ולא תעשינה כל עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים:
- סלילת כבישים, דרכים וחניות.
- התקנת מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת קרקעי.
- סלילת מדרכות ושבילים להולכי רגל.
- הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין.
- נטיעת עצים, שדרות ועבודות גינון.
- מעבר מערכות של תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כולל הצבת טרנספורמטורים.
- התקנת מפרצי העלאת נוסעים בתחבורה הציבורית ותחנות המתנה עבורם.
- התקנת מפרצים והצבה של מתקנים לאצירת אשפה ביתית.

- התקנת ספסלים, פחי אשפה סככות צל ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.

- 12.3 רחוב הדרך יהיה כמסומן בתשריט. בכל מקום בו תהיה סתירה בין קווי הבניין בתשריט לבין קווי הבניין המצויים בטבלה בס' 3 תהיה עדיפות להוראת התשריט על פני הוראות הטבלה.
- 12.4 התווית וסלילת המיסעה בתחום המוכרז של הכביש תיעשה תוך התחשבות מירבית בערכי טבע ונוף קיימים.
- 12.5 לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים, כבל, ביב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת פני הדרך מבלי לקבל על כך אישור והיתר מהועדה המקומית.

שטח עתיקות .13

השטח המסומן בקו שחור מרוסק הינו אתר עתיקות מסומן. עפ"י חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א', אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות.

שטח לתכנון בעתיד .14

האזור מיועד לשמש כרזרבה להרחבה נוספת של הישוב בתיאום עם השימושים הצמודים. בעת הרחבה ופיתוח עתידי של היישוב יש להבטיח בהתאם התפתחות המתקנים ההנדסיים. המבנים המסומנים להריסה בתחום אזור זה, ייהרסו בתוך 15 שנה מיום אישור התכנית.

שכת התכנון המחוזית
13-08-1998
מחוז הדרום

15. לוח האזורים והוראות בניה

קווי בניין	סה"כ אחוזי עיקרי ושדות	סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי	סה"כ אחוזי בניה לשטח ורתונה	שטח בניה מירבי מעל קומת קרקע		שטח בניה מירבי לקומת קרקע באחוזים (תכסית)			מספר קומות מעל מפלס כניסה	גודל מגרש מינמ' במ"ר	מס' מגרש	שטח בדונם	האזור		
				שדות	עיקרי	חניה מקורה	שדות	עיקרי						שדות	
אזור משולב (תעסוקה), תעשייה, מלאכה ומסחר 59.83 דונם															
3 מ' מגרש למעט צוין אחרת ברזות הכביש	45%	35%	10%	5%	10%	3%	2%	25%	0%	לפי ס' 15.2	700 עד 1000		(אזור תעסוקה) מסחר		
	50%	35%	15%	5%	10%	6%	4%	25%	0%				(אזור תעשייה)		
	35%	25%	10%			7%	3%	25%	0%				(אזור מלאכה)		
אזור משולב מבני ציבור ומסחר 19.20 דונם															
	60%	50%	10%	5%	25%	3%	2%	25%	0%	לפי ס' 15.2	400 עד 500		מבני ציבור		
	40%	30%	10%	5%	15%	3%	2%	15%	0%				מסחר		
אזור מגורים															
	+ 70% מ"ר 25 חניה מקורה	50%	+ 20% מ"ר 25 חניה מקורה	5%	20%	25 מ"ר	+ 10%	30%	5%	2 קומות	340	1 עד 357	182.50	אזור מגורים א'	
שטח לשרותי דרך 9.60 דונם															
	40%	35%	5%	0%	10%	4%	1%	25%	0%	לפי ס' 15.2	700	500	שרותי דרך		
	40%	40%	0%			0%	0%	40%	0%				501	2.0	תחנת תדלוק
	50%	40%	10%	5%	20%	3%	2%	20%	0%				502	3.70	מסחר
שטח למתקנים הנדסיים															
	60%	60%	0%			0%	0%	60%	0%	1 קומה	324	1100 עד 1101	32.94	שטח למתקנים הנדסיים	
בית עלמין															
	10%	10%	0%			0%	10%	0%	0%	1 קומה		900	6.10	בית עלמין	
שטח ספורט															
	55%	40%	15%	5%	10%	4%	1%	30%	5%	2 קומות	1000	1000	23.83	שטח ספורט	

המשך בדף הבא...

שכת התכנון המחחית
13-08-1998
מחוז הדרום

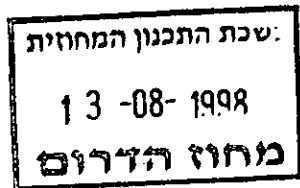
המשך לוח האזורים:

קווי בניין	סה"כ אחוזי בניה עיקרי ושרות	סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי	סה"כ אחוזי בניה לשטח שרות וחניה	שטח בניה מירבי מעל קרקע		שטח בניה מירבי לקומות קרקע באחוזים (תכסית)		מספר קומות מעל מפלס כניסה	גודל מגרש מינמלי במ"ר	מס' מגרש	שטח בדונם	האזור		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						תניה מקורה	
3 מ' מגבול מגרש למעט אם צוין אחרת ברזטת הכביש	אזור בנייני ציבור													
	160%	160%	0%	---	---	0%	0%	80%	80%	1 קומה	131	801 עד 805	0.91	שטח לבנייני ציבור
	אזור מלונאות ונופש													
												600	72.72	אזור מלונאות ונופש
						עפ"י תכנית מפורטת שתוגש בנפרד								
שטח לתכנון בעתיד														
												290.17	שטח לתכנון בעתיד	

15.1 במגרשים שבהם בתי מגורים המסומנים כקיימים בתשריט. תותר חריגה נוסף בנין של חלקי הבנין הקיימים בלבד. לא תותר בניה חדשה במגרשים אלה אלא במגבלות המצויינות בטבלה.

15.2 הגבהים ומספר הקומות באזורים השונים יהיו כלהלן:

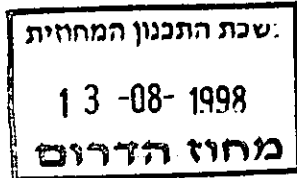
גובה 10 מ' 3 קומות.	גובה 10 מ' 2 קומות.	גובה 5 מ' 1 קומה.	גובה 12 מ' 2 קומות.	גובה 10 מ' 2 קומות.	גובה 8.5 מ' 2 קומות.	גובה 7 מ' 2 קומות.	גובה 7 מ' 1 קומה.	גובה 12 מ' 3 קומות.	גובה 7 מ' 1 קומה.	גובה 7 מ' 1 קומה.	גובה 12 מ' 2 קומות.	גובה 7 מ' 1 קומה.
באזור התעסוקה - מסחר תעשייה מלאכה	באזור משולב מבני ציבור ומסחר מבני ציבור מסחר	באזור המגורים:	שטח לשרותי דרך: שרותי דרך תחנת תדלוק מסחר	בשטח למתקנים הנדסיים	בבית העלמין	בשטח ספורט	באזור בנייני ציבור					



הוראות כלליות לתכנית

- ג. ביוב .1
- 1.1 בהתאם לתכנית ביוב, באישור הרשויות המוסמכות.
2. ניקוז
- הניקוז יבוצע בהתאם לנספח ניקוז באישור הרשויות המוסמכות הכולל תכנית ניקוז כללית לישוב כולו.
- 2.1 הגדרות:
- מגרש עילי - מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו ניצב לכביש הגישה אליו ומפלס מרכזו גבוה ממפלס הכביש.
- מגרש תחתני - כנ"ל, אלא שמפלס מרכזו נמוך ממפלס הכביש הסמוך לו.
- מגרש צידי - מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו מקביל לכביש הגישה.
- 2.2 ניקוז המגרשים באזורי המגורים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי כאשר מגרשים עיליים ינוקזו לכבישים הסמוכים, מגרשים תחתיים ינוקזו בגבולות המגרשים העיליים אשר מתחתיהם עד לכבישים, ומגרשים צידיים ינוקזו בגבולות המגרשים עד למוצא הכביש.
- בכל מקרה, ניקוז של מגרש עילי דרך מגרש תחתני ייעשה אך ורק על צירי ניקוז אשר יימצאו בגבולות המגרשים.
- 2.3 הניקוז בתחום הכבישים יעשה באמצעות רשת ניקוז תת-קרקעית.
- 2.4 ניקוז האזור הציבורי הפתוח יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי אשר יופנה לכבישים החוצים. מי הנגר העילי מהאזור הציבורי הפתוח לא יופנו לחלקות אזורי המגורים.
- 2.5 ניקוז האזורים האחרים יעשה ע"פ תכנית ניקוז אשר תוגש במסגרת תכנית הבינוי כמצויין לעיל.
3. חניה
- 3.1 באזורי המגורים החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי.
- 3.2 באזור מבני ציבור ומסחר, באזור (תעסוקה) תעשיה מלאכה ומסחר ובאזור הציבורי הפתוח - תותר החניה במפריצי חניה לאורך הדרכים.
- בתחומי המגרשים, תותר חניה, עפ"י תקן חניה ארצי בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4. מקלטים, מרחבים מוגנים
- בתחום התכנית יתוכננו ויבוצעו מקלטים ומרחבים מוגנים רק ע"פ דרישות הג"א ובאישורו.
5. עיצוב אדריכלי
- 5.1 גמר קירות החוץ יהיה אחד מהבאים.
1. גימור טיח חלק - ללא טקסטורה - בגוון בהיר.
2. אבן מרובעת בהירה.
- 5.2 יותר שימוש בבטון גלוי בשילוב עם אחד החומרים שלעיל.
- 5.3 צינורות וכבלים (למעט מרזבים) לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים. צינורות נוזלים וגז יוכנסו לתוך הקיר.
מרזבים יהיו פנימיים או חיצוניים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולבנת. מי הגשמים מהמרזבים יורחקו בצינור למרחק 5 מ' מהבנין לפחות.
- 5.4 גגות:
גגות המבנים יהיו מבטון ו/או גג רעפים משופע.
גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.
גגות רעפים יהיו עשויים מרעפים בגוונים בהירים בלבד.
ניתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים בחזית וגג הבנין באישור הועדה המקומית.
- 5.5 פרגולות יבנו מעץ או יצופו בחומרי הגמר של חזיתות המבנים הסמוכים. ניתן לכסות את הפרגולה בצמחיה.
- 5.6 גדרות וקירות תומכים - בגימור אבן מסותתת מרובעת או טיח חלק או מבטון גלוי.
6. שמירה על ערכי טבע ונוף קיימים
תכנית הפיתוח של המגרשים באזור המגורים ונספחי הפיתוח בתכנית הבינוי לאזורים האחרים, יתחשבו בערכי הנוף והטבע הקיימים בהם ויעשו כמיטב יכולתם לשלבם. תכנון הגינון יעשה בהתאם.



פיתוח סביבתי .7

7.1 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת תכניות הפיתוח הנדרשות ע"פ התקנות ותקנון זה את הדרישות הבאות:

7.1.1 הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול לאורך הדרכים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם.

7.1.2 נטיעתם ו/או שתילתם של משוכות עצים ושיחים לאורך הדרכים בתחומי המגרשים, במקומות אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.

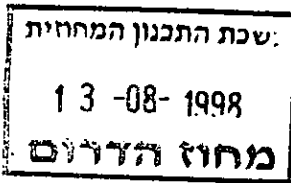
7.2 למעט באזור המגורים יהיו בעלי המגרשים אשר בתחומם ינטעו עצים בהתאם לפסקה 7.1.2 אחראים לשמירתם והשקייתם והרשות רשאית לדרוש מהם גיזום, דילול, עקירה ונטיעה מחדש.

7.3 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים ללא תכנון מראש ואישור הרשות המקומית. בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת בניין ודרדרת אבנים מאזורי הבניה והפיתוח לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית, ובאישור הועדה המקומית.

שילוט .8

8.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה.

8.2 שילוט המפעלים, בתי העסק למיניהם, מבני הציבור, אזורי הנופש והתיירות וכד' יהיו בתחומי המגרש ופרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.



9. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

9.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרתח מתח נמוך	2.0 מטר.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטר.
בקו מתח עליון עד 100-161 ק"ו	20 מטר.

9.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

7. אספקת שרותים

1. איסוף אשפה

1.1 האשפה ופסולת ביתית תאצר במקומות אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

1.2 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

1.3 לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום הבניינים.

2. אספקת מים

2.1 התכנית לאספקת מים לכל המגרשים בישוב בהתאם לצריכה החזויה, תהווה נספח לתכנית בינוי ופיתוח. לאחר אישורה ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. אספקת חשמל

3.1 אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.

3.2 קוי אספקת החשמל יהיו תת-קרקעיים ברצועות הדרכים המוכרזות ובשטח הציבורי הפתוח.

13-08-1998

מחוז הדרום

3.3 הכניסות לתחומי המגרשים תהיינה תת-קרקעיות.

הוצאות התכנית ה ה
הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנית, מדידה, והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר. לא יוצא היתר אלא לאחר תשלום הוצאות התכנית.

שלבי ביצוע ו.

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

שכת התכנון המחוזית
13-08-1998
מחוז הדרום

ה. חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

~~מועצה אזורית
רמת-נגב~~

חתימת יוזם התכנית:

הסוכנות הישראלית
למכירת אדמות
אזור הדרום
תל-אביב
5/8/98

חתימת המתכנן:


א.ב. תכנון

חברת קבוצת לאורניליות, ייעוץ הנדסה בע"מ