

6-4090

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.07.2003
נתקבל

מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

תכנית מתאר מספר 53/101/02/20
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

באר מילכה

שינוי לתכנית מפורטת מס' 165/03/20
ולתכנית מתאר מס' 5/101/02/20

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום
התקן התכנון והמבנה תשס"ה - 1963
53/101/02/20
התנאים וההגבלות לתכנית החליטה
ביום 27/03
מנהלת התכנון והמבנה
מס' 53/101/02/20

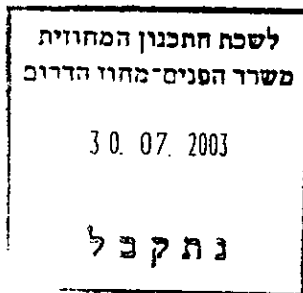
מחוז דרום
נפה באר שבע

53/101/02/20
הודעה על אישור תכנית מס'
כורסמה בילקוט הפרסומים מס'.
מיום

עורך התכנית:
אדרי' אסף קשטן
רשיון מס' 25467
א.ב. תכנון
ת.ד. 25256, ת"א 61251
טלפון: 03-6233777
פקס: 03-6233700

יוני 2001

עדכון: 16 ביולי 2003



מבוא – תכנית מס' 53/101/02/20

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת הישוב הכפרי באר מילכה על פי תכנית המתאר למועצה אזורית רמת נגב 101/02/20.

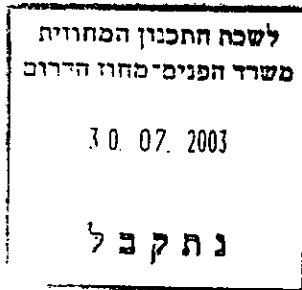
הישוב יכיל 99 מגרשים למגורים ולתעסוקות נלוות, מרכז הכולל מבנים לצרכי ציבור וקהילה, מערכת שטחים ציבוריים פתוחים, ומערכת דרכים ותשתיות.

בתי המגורים ימוקמו מתחת לקו הרכס. אופי הבינוי יהיה מדברי ומשולב בנוף.

בין מגרשי המגורים לגבול הישוב, ייועד השטח לשימור נופי כדי ליצור רצף בין בתי הישוב לנוף המדבר שסביבו.

הישוב מתוסף לגוש יישובי פיתחת ניצנה ויקיים מערכות משותפות עם הישובים הסמוכים - קדש ברנע, כמהין והקהילה החינוכית ניצנה. שטחי החקלאות של הישוב אינם צמודים אליו ומתוכננים בתכנית נפרדת.

התכנית מבטלת את תכנית מפורטת מס' 165/03/20 - היאחזות הנח"ל באר מילכה.



א. כללי:

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 53/101/02/20 - באר מילכה, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, והיא תחול על השטחים התחומים בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הט:

2.1. דפי הוראות בכתב - 12 עמודים (להלן הוראות התכנית).

2.2. תשריט ערוך בקני"מ 2500:1 (להלן התשריט).

2.3. נספח תנועה מנחה בקני"מ 2500:1.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 5/101/02/20 א' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית, ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 165/03/20. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות. תכנית מפורטת 165/03/20 תבוטל עם אישורה של תכנית זו והשטח יהפוך לאזור חקלאי.

4. שטח התכנית

925.25 דונם.

5. חלק מגוש: 39007

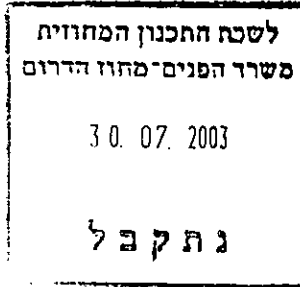
חלק מחלקות: 2,3.

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

7. מגישי התכנית:

המועצה האזורית רמת הנגב.
הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה לפיתוח והתיישבות חבל הנגב.
משרד השיכון - המינהל לבניה כפרית, מחוז דרום.



8. עורך התכנית:

אדר' אסף קשטן - א.ב.תכנון (מס' רשיון 25467).
ת.ד. 25256, ת"א 61251, טל. 03-6233777, פקס. 03-6233700.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב כפרי הכולל 99 מגרשי מגורים ע"י שינויים בייעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

11. חלוקה ורישום:

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

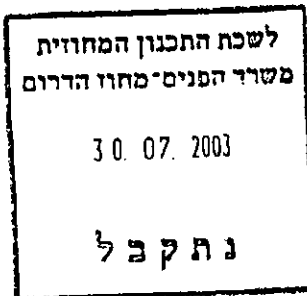
12. ציונים בתשריט:

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. כללי:

- 1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש, לרבות חתכים לאורך ולרוחב כל מגרש ופריסה של גדרות וקירות.
- 1.2 הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת הבניין לאתר מוכרז.
- 1.3 מתן היתרי בניה לדרכים ע"י הועדה המקומית, לרבות עבור הצמתים של דרכים מס' 1 ו-4 עם דרך מס' 17, יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימור.
- 1.4 היתרי בניה לתחילת פיתוח ובניה בשטח התכנית יכללו בהינף אחד את הגידור החיצוני של הישוב והתאורה, ויובטח שיבוצעו ככל הניתן בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה כאמור.
- 1.5 תנאי למתן היתר בניה לביצוע תשתיות, תאום עם נציג רשות הטבע והגנים הלאומיים.



2. תנאים נוספים למתן היתרי בניה במגרשי מגורים:

2.1 לא יינתנו היתרי בניה לפני שתבצע מדידה אנליטית במגרשים ויימדד שטח המגרש במדויק. כמו כן לא יוצא היתר בניה בטרם יסומנו כל פינות המגרש בסימון קבע ברור ויציב.

2.2 היתרי בניה במגרשי מגורים יינתנו לאחר הגשת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלב ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

2.3 היתר בניה לשימוש נוסף במגרשי המגורים (ר' סעיף ג.2. להלן), יותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, במקרים בהם לשימוש המבוקש עלולה להיות השפעה על נושאי בריאות ו/או איכות הסביבה, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית - כדוגמת: מלאכה, אומנות, פעילות ייצור וכיו"ב.

3. תכנית בינוי:

באזור משולב מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי פתוח, באזור שטח ציבורי פתוח ובאזור הספורט לא יינתנו היתרי בניה עד אשר תוגש לועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח ותאושר על ידה. תכנית הבינוי תוגש על רקע חלוקה אנליטית חתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי-אדריכלי, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

4. נספח אדריכלי-נופי למתקני תשתית:

מתקני תשתית כגון טרנספורמטורים, משאבות וכיו"ב יחייבו פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.

5. עתיקות:

במגרשים המפורטים להלן יוצאו היתרי בניה רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות:
3, 4, 5, 6, 7, 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 101, 105, 106, 200, 500, 501, 502

ג. תכליות ושימושים:

1. כללי

לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.

2. אזור מגורים א'

אזור זה מחולק למגרשים כמסומן בתשריט (99-1) המגרשים יהיו בני כ- 990 עד 1045 מ"ר ויותר בהם השימושים הבאים:

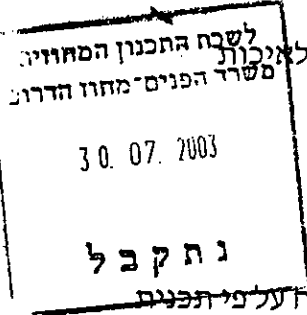
2.1 יחידת מגורים חד או דו קומתית - אחת למגרש.

2.2 כמו כן, יותר שימוש נוסף אחד בלבד למגרש, כגון: משרד, איכסון תיירותי, שירותי רפואה (קליניקה, חדרי טיפולים וכיו"ב), סדנת אמנות או מלאכה וכד'. השטח לשימוש

נוסף יותר כחלק מקומת הקרקע של מבנה המגורים או במבנה חד-קומתי נפרד במרווח מינימלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי.

2.3 תותר הקמת סככת חניה לרכב בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

2.4 תותר הקמת מרתף מתחת לבית המגורים בלבד. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר ובכל מקרה הוא לא יבלוט מגבולות קומת הקרקע של הבית.



2.5 ייאסרו שימושים העלולים, לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה, להוות מטרד, מפגע או סיכון לסביבה.

2.6 שטח הבניה המותר המצוין בטבלה, כולל את כל המבנים במגרש.

3. אזור משולב מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי פתוח

3.1 באזור זה יותר שימוש מעורב של מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי פתוח על-פי תכנית בינוי שתאושר לאזור זה.

3.2 יותרו השימושים הבאים:

משרדים ומוסדות ציבור ומנהל.

מועדונים ומועדוני בריאות וכושר גופני.

מבנים לפולחן דתי כגון בית כנסת, מקווה וכיו"ב.

מבנים לחינוך ותרבות.

מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה.

מגרשי ספורט.

מבני ספורט בכפוף למגבלות הגובה שלהלן.

בריכת שחיה.

שטח ציבורי פתוח.

שבילים להולכי רגל ודרכי שירות.

תותר הקמת שטחי מסחר בלתי סחירים בהיקף מוגבל כגון: חנויות קמעונאיות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.

3.3 אופי הבניה: על פי הנחיות הבינוי והעיצוב בפרק ד' 2. להלן.

גובה המבנים - 5 מ' בקומה אחת, 9 מ' בשתי קומות.

3.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכנן גינות ציבורי אינטנסיבי שייצור אווירת נווה מדבר, ככל הניתן תוך ניצול מי קולחים מטוהרים או מים מליחים. כמו כן תותר הצבת מתקני ספורט פתוחים, מתקני משחקים, ספסלים, מתקני שתייה וסככות צל, פסלים ופיסול סביבתי.

3.5 בכל שטחי אזור זה תותר התוויית שבילים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד

ותותר הצבת טרנספורמטורים וציוד תשתית אחר בתנאי של פתרון אדריכלי-נופי

באישור הועדה המקומית.

3.6 תותר חניה במקומות שייעודו לכך בתכנית הבינוי.

4. שטח ציבורי פתוח

באזור זה יתוכנן גינות משולב אקסטנסיבי ואינטנסיבי תוך ניצול מי-נגר, קולחים מטוהרים או מים מליחים.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.07.2003
נתקבל

יותר גם מתקני ספורט פתוחים, מתקני משחקים, ספסלים, מתקני שתיה, סככות צל, הצבת סלעים, פסלים ופיסול סביבתי.
תותר התוויית שבילים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד ותותר הצבת טרנספורמטורים וציוד תשתית אחר בתנאי של פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית. תותר חניה במקומות שייועדו לכך בתכנית הבינוי.

5. דרכים ורחובות משולבים

5.1 אזורים אלה מיועדים להתוויית דרכים ושטחים להולכי רגל, לרבות שטחי גינון וריצוף ומתקנים לשירות הולכי רגל.

5.2 באזורים אלה לא תותר הקמת מבנים ולא תבוצענה עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים: דרכים, חניות, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות (בכפוף להוראות פרק ד' להלן), מתקנים לאצירת אשפה, גינון, עיצוב נוף, פיסול, התקנת ספסלים, סככות צל, פחי אשפה ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.

5.3 כל קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. לא יונחו בתחום הדרך כל צינור מים, כבל, ביב תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מבלי לקבל אישור והיתר מהועדה המקומית.

5.4 רוחב הדרך - עפ"י המסומן בתשריט.

5.5 קו בניין יימדד מקצה רצועת הדרך פרט לקו הבניין של דרך מס' 17 (הקיימת) אשר יימדד מציר הדרך.

5.6 רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית או מרצפות בטון טרום, או אספלט מעורב בפיגמנט באישור מהנדס המועצה, הכל לפי תקן ישראלי תקף.

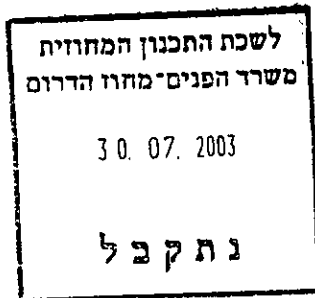
5.7 בנוסף לאמור לעיל, תותר בדרכים גם התקנת מדרכות ומפרכי העלאת נוסעים בתחבורה ציבורית.

6. שטח עתיקות

המקומות המסומנים בתכנית כתחום עתיקות הנם שטח עתיקות מוכרז כדין. לפי סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכדו' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.

7. שטח לשימור נופי:

שטח המיועד לשימור הנוף הטבעי - קרקע, תכסית וצמחיה, לרבות הפעולות הנדרשות לשיקומו, שימורו ומעבר הולכי רגל בתוכו.
תיאסר בניה ועבודות עפר מכל סוג פרט לעבודות שלהלן:
תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד והצבת טרנספורמטורים עיליים, וציוד תשתית אחר בתנאי של פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית, תוך הקפדה על שיקום השטח וטיפול נופי כחלק מתנאי ההיתר. תותר התוויית דרך לרכב בטחון ותחזוקה (מצעים או עפר בלבד), בתוספת מרכיבי בטחון (כגון גדר בטחון ותאורה) לפי דרישות משרד הבטחון. מעבר לכך, תותר התווייה וסלילה של שבילים להולכי רגל בלבד, מצפורים וסככות צל.
יותר עבודות הנדרשות לתיאום גבהי הקרקע עם גבהי דרכים וגבהי הקרקע במגרשים סמוכים ולייצוב הקרקע והמדורונות.



8. אזור ספורט:

אזור זה מיועד להקמת בריכת שחיה מקורה או פתוחה ו/או אולם ספורט, מבנה אחד בלבד, עפ"י טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה שלהלן.

9. שטח למתקן הנדסי:

אזור זה מיועד להקמת תחנת סניקה לביוב ומתקנים נלווים עפ"י הטבלה שלהלן, ובכפוף לפתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.

10. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

קווי בנין ייצג	היקפי בניה מרביים במגרש (במ"ר)***										מס' מגרש	שימושים	אזור		
	קווי בנין			מס' קומות מרבי	י"א תכנית שטח מרבית (מ"ר)	י"ב עיקרי + שחיה	ט"כ שטח עיקרי	מטרות שירות		מטרות עקרוניות				שטח מגרש מזערי (מ"ר)	
	א	ב	ג					ח' קומת	ז' מרתף	ו' קומה א'					ה' קומת
5	5	5	2	1200	1450 + 500	1250	+ 200	0	+ 500	1000	עפ"י תכנית בינוי שתאושר לאזור זה	300	מבני ציבור	אזור משולב מבני ציבור ספורט ושטח ציבורי פתוח	
			1	600	600	500	100	0	0	500					
			2	1200	1450	1250	200	0	+ 500	1000					
			1	1000	1000	1000	0	0	0	1000					
			1	100	100	0	100	0	0	0					
10	4	5	+ 2 מרתף	+ 285 חניה מקורה	+ 440 חניה מקורה	310	+ 25 חניה מקורה	100	+ 80	220	960	1-99	מגורים	אזור מגורים א'	
**			1				5	0	0	55					
3	3	5	+ 2 מרתף	1900 + 100 חניה מקורה	2900 + 100 חניה מקורה	2000	+ 400 חניה מקורה	500	500	1500	לא תותר חלוקה	200		אזור ספורט	
5	5	5	+ 1 מרתף	200	250	150	50	50	0	150	לא תותר חלוקה	400		שטח למתקן הנדסי	
5	5	5	1	50	50	0	50	0	0	0	עפ"י תכנית בינוי שתאושר לאזור זה	100 עד 106	מבנה טרנספורמציה	שטח ציבורי פתוח	
			1	150	150	150	0	0	0	150					
5	5	5	1	100	100	0	100	0	0	0	לא תותר חלוקה	500, 501	מבנה טרנספורמציה	שטח לשימור נופי	
			1	500	500	500	0	0	0	500					סככות צל
-	-	-	1	150	150	150	0	0	0	150			סככות צל***	דרכים מוצעות	
-	-	-	1	150	150	150	0	0	0	150			סככות צל***	דרכים משולבות	

* ובלבד שסה"כ שטח עיקרי במגרש לא יעבור את הרשום בעמודה ט'.

** ר' ס' 10.1.8 לגבי מגרשים פינתיים.

*** השטח המרבי המופיע בטבלה עבור סככות צל בדרכים ובדרכים משולבות הנו עבור כל הדרכים המוצעות יחד ועבור כל

הדרכים המשולבות יחד.

30.07.2003

נתקבל

10.1 הערות לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.

- 10.1.1 מבנה לשימושים נוספים במגרשי מגורים יהיה בן קומה אחת בלבד ושטחו כולל בסה"כ השטח המותר במגרש.
- 10.1.2 השימוש הנוסף במגרשי המגורים, יכול להיות במבנה נפרד, במרחק מינימלי של 3 מ' ממבנה המגורים.
- 10.1.3 הגבהים המרביים ומס' הקומות באזורים השונים יהיו כלהלן:
באזור משולב מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי פתוח: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות 9.0 מ'.
באזורי המגורים: קומה אחת - 4.0 מ', שתי קומות - 7.0 מ'.
בכפוף להנחיות ס' 2 בפרק ד' להלן.
באזור ספורט: גובה 10.0 מ' (קומה אחת או שתיים).
- 10.1.4 על גגות מבני מגורים חד-קומתיים בלבד תותר הקמת מצללה (פרגולה) וחדר מדרגות בגובה שלא יעלה על 6.5 מ' ממפלס הרצפה שמתחתם ובכפוף להוראות ס' 2 בפרק ד' להלן.
- 10.1.5 גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות ויכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- 10.1.6 סה"כ השטח המיועד לחנויות באזור משולב מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי פתוח, לא יעלה על 10% מסה"כ השטח העיקרי המותר לבניה באזור זה.
- 10.1.7 במגרשי מגורים יותר להקים סככת חניה בקו 0 קדמי. סככת חניה בקו 0 צדדי מותנית בהסכמת השכן.
- 10.1.8 במגרשי מגורים מס' 99, 91, 90, 79, 78, 43, 31, 30, 17, 16, 9, 8, 1 (מגרשים פינתיים) ייחשב קו בנין אחורי בקו בנין צדדי - דהיינו 4 מ'.

ד. הוראות כלליות לתכנית

1. תשתיות

כללי:

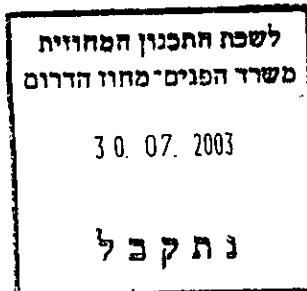
בכל תחום התכנית לא יותרו קווי תשתיות (כגון מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת) אוויריים, עיליים ועל קרקעיים להוציא מתקנים כגון מגופים, ארונות סעף וכיו"ב. כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות.

1.1. ביוב:

לפי תכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

1.2. חשמל ותקשורת:

אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.
רשת החשמל והתקשורת בכל שטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתחום הדרכים. ארונות סעף וחיבורי כניסה למגרשים יבוצעו על פי פרט באישור הועדה המקומית.



הוראות בינוי ופיתוח בקרבת קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קוי 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציד הקו
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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

1.3. איסוף אשפה

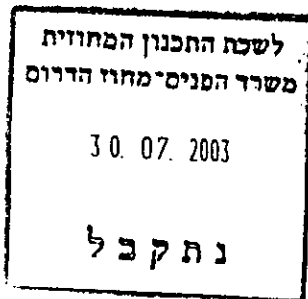
- 1.3.1. אשפה ופסולת ביתית יאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות במתקני ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 1.3.2. כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 1.3.3. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות מאבן טבעית מקומית או בבניה בגמר חיצוני כמפורט בפרק ד' - 2 להלן.
- 1.3.4. לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום הבניינים.

1.4. ניקוז

ניקוז המגרשים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי לדרכים הסמוכות ו/או לשטח לשימור נופי ולשטחים ציבוריים פתוחים. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

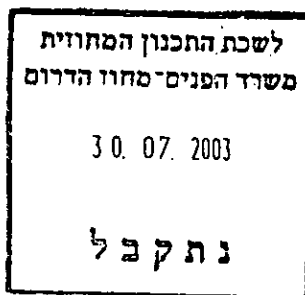
1.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי, התקף בזמן מתן היתרי הבניה.



2. הנחיות בינוי ועיצוב

- 2.1 גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה ייקבע לפי גבהי הקרקע הקיימים בתחום של קומת הקרקע המבוקשת. גובה מפלס זה לא יעלה על 30 ס"מ מעל לנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע בתחום זה ולא יפחת מ-30 ס"מ מעל לנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע בתחום זה.
- 2.2 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 2.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים:
2.3.1 גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך).
2.3.2 בניה באבן מקומית. האבן יכולה להיות מסותתת או מנוסרת. לא תותר בניה בחלוקי נחל.
- 2.4 יותר שילוב של אלמנטים מבטון גלוי יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי הבטון הגלוי לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
- 2.5 הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.
- 2.6 חזיתות של מבנה לשימוש נוסף ע"ג המגרש תהיינה בכל מקרה מקבילות לחזיתות הסמוכות של המבנה העיקרי, ובמרווח מינימלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי.
- 2.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 2.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 2.9 על הגג של מבנה מגורים בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה (פרגולה) עם כיסוי צמחי, קולטי שמש ודודי מים חמים, אנטנות ומבנה חדר מדרגות בלבד, והכל בכפוף למגבלות שלהלן.
- 2.10 במבנה מגורים בן שתי קומות תותר הקמת מצללה (פרגולה) עם כיסוי צמחי, קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות בלבד על הגג של קומת הקרקע בלבד, והכל בכפוף למגבלות שלהלן.
- 2.11 מצללות (פרגולות) תהיינה אופקיות (בין שהן מעל לגג ובין שהן מעל לקרקע).
- 2.12 חיפוי מצללות (פרגולות) יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פח, פלסטיק או אסבסט.
- 2.13 מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.
- 2.14 במבנה מגורים גובה מתקנים על גג קומת הקרקע לא יעבור את גובה קומה א' או 7 מ' מגובה רצפת קומת הקרקע שתחתם, לפי הנמוך מביניהם. באזורים שאינם מגורים לא יותקנו מתקנים שגובהם עולה על הגובה המרבי המותר לבניה.
- 2.15 כל פעולות הבניה, שפיכת חומרים וכ"י יתבצעו אך ורק בתוך תחומי המגרש שבו מתבצעת הבניה.



3. פיתוח סביבתי

- 3.1 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת תכניות הפיתוח הנדרשות עפ"י התקנות והוראות תכנית זו, הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול בגבול המגרש הנושק לכביש, וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, בכפוף להוראות שלהלן.
- 3.2 גובה קירות גבול לא יעלה על 1 מ'. מעל גדר בנויה תותר הקמת גדר קלה (רשת מתכת או עץ) עד גובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה.
- 3.3 שינוי בגובה הקרקע במגרשים יותר רק בתנאי שגובה הקרקע בשולי המגרש יהיה זהה לגובה הקרקע שנקבע בגבולות המגרשים הסמוכים וללא קירות תומכים. הוראה זו לא תחול על גבולות מגרשים עם דרכים.
- 3.4 תותר הסדרת קרקע בתוך תחומי המגרשים בטראסות גנניות ובתנאי שגובה כל קיר לא יעלה על 1 מ' מעל לקרקע שתחתיו.
- 3.5 גדרות וקירות תומכים יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ כמפורט בס' 2 לעיל, בלבד.
- 3.6 הועדה המקומית רשאית לדרוש תיאום של חומר גמר גדרות וקירות תומכים עם השכנים.
- 3.7 בעלי המגרשים אשר בתחומם ינטעו עצים יהיו אחראים לשמירתם והשקייתם והרשות המקומית רשאית לדרוש מהם גיזום, דילול, עקירה ונטיעה מחדש.
- 3.8 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר בכל תחום התכנית. בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת בנין ועודפי עפר וסלעים מאזורי הבניה והפיתוח לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

4 שילוט

- 4.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה.
- 4.2 שילוט בתי העסק למיניהם, יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.

5 שמירה על ערכי טבע ונוף קיימים

תכניות הפיתוח של המגרשים באזור המגורים ונספחי הפיתוח בתכניות הבינוי לאזורים האחרים, יתחשבו בערכי הנוף, העתיקות והטבע הקיימים בסביבתם ויעשו כמיטב יכולתם לשלבם. תכנון הגינון יעשה בהתאם. לא יותרו סוללות עפר בשיפועים תלולים וכל עבודות העפר תסתיימנה בשוליהן בגובה ובשיפוע הקרקע הטבעית.

ה. שלבי ביצוע

שלב א' יבוצע בתוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק. תחילת שלב ב' לאחר ביצוע של כ-60% משלב א'. התכנית כולה תבוצע בתוך 30 שנים מיום אישורה כחוק.

