

מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

מחוז דרום
רמת הנגב

30.01.2005

תכנית מפורטת מספר 1/219/03/20
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז דרום
רמת הנגב

כפר קהילתי מדברי עזוז

הוראות התכנית

שינוי לתכנית מפורטת מס' 219/03/20

שינוי לתכנית מתאר מס' 5/101/02/20 א'.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף צ"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מחוז דרום
נפה באר שבע

עורך התכנית:

אדרי' אסף קשטן

א.ב. תכנון

ת.ד. 25256, ת"א 61251

טלפון: 036233777

פקס: 036233700

11/19/03/20

618104

מ.א.פ.

11/19/03/20
הודעה על אישור תכנית מס.
5384
29/8/05

עדכון: 29 יולי 2004

מבוא

עוזו הנו ישוב קהילתי בלב המדבר על גבול מצרים, כ- 10 ק"מ מדרום לניצנה. מיקומו המיוחד של הישוב דורש התייחסות תכנונית הולמת שתשקף את ייחודם של מתיישבים, שבחרו דווקא בסביבה זו, המאופיינת בריחוק וניתוק, לקבוע כאן את ביתם. רצונם של המתיישבים לחיות בהרמוניה עם הסביבה, למצוא בה את פרנסתם, ולשתף את אורחיהם התיירים, הבאים לבקר כאן, בחוויה המיוחדת. מטעמים אלה, הוחלט להציע גישה תכנונית מיוחדת ושונה שתשלב מגורים, נופש תיירותי, תעסוקה ונוף מדבר בכפר קהילתי מדברי. הכפר מאופיין בהדגשה על שילובו בנוף המדבר, שמירת איכות הסביבה, מבטים פתוחים לנוף ותחושת מרחב.

הכפר תוכנן בהתאם לדרישות תמ"א 12 (בתהליך) שעיקרן:

1. יחידות הארחה בבניה המתאימה לתנאי המדבר.
2. גובה הבניינים לא יעלה על קומת אחת.
3. היחס בין השטח המבונה לשטח הפתוח יהיה לפחות 1:15.

30.01.2005

3

30.01.2005

א. כללי:

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/219/03/20 "כפר קהילתי מדברי - עזוז".
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 219/03/20 ולתכנית מתאר מס' 5/101/02/20 אי' והיא תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

2. מקום:

"כפר קהילתי מדברי - עזוז", נ.צ.מ. 149.625/522.625, כ-12 ק"מ מדרום לצומת ניצנה וכפר הנוער ניצנה.

3. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם:

א. דפי הוראות בכתב, 14 עמודים (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן התשריט).

ג. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:1250.

ד. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:2500 המחייב מבחינת סימון שלביות בהתפתחות הישוב.

ה. נספח הנחיות מנחה לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות), 3 עמודים (מצורף להוראות התכנית).

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 219/03/20 ולתכנית מתאר מס' 5/101/02/20 אי'. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

5. **שטח התכנית:** 701.60 דונם.

6. **חלק מגוש:** 39027.

7. **חלק מחלקה:** 3.

8. **בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

9. **מגיש התכנית:**

הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה לפיתוח והתיישבות, חבל הנגב, והמועצה האזורית רמת-נגב.

10. **עורך התכנית:**

אדר' אסף קשטן, א.ב. תכנון.

30 01 2005

11. מטרות התכנית:

- 11.1 תכנון והקמה של שכונות קבע בכפר קהילתי מדברי עוזז בהיקף כולל של 106 יחידות דיור בתחום ובצמוד למחנה הישוב הקיים.
- 11.2 שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי, אזור מגורים, אזור משקי, שטח לבנייני ציבור, אזור ספורט, בית עלמין, שביל להולכי רגל, דרך מוצעת ומערכת סילוק שפכים לאזור מגורים א', אזור מגורים א' מיוחד, שטח חקלאי, אזור מלונאות ונופש, אזור משולב מבני ציבור ומסחר, שטח למתקן הנדסי, שטח ציבורי ארכיאולוגי פתוח ודרכים.
- 11.3 חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.
- 11.4 קביעת שלבי ביצוע התכנית.
- 11.5 קביעת הוראות לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, אחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות לפיתוח תשתיות, הוראות כלליות לביצוע ניקוז, הנחיות בדבר שמירה על ערכי טבע ונוף וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט לעיל.
- 12. הפקעות לצורכי ציבור:**

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

13. חלוקה ורישום:

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

14. ציונים בתשריט:

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:**1. כללי:**

היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
באזור משולב מבני ציבור ומסחר, היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת לאזור זה.

2. תכנית בינוי:

באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד, מלונאות ונופש ובאזור מבני ציבור ומסחר, לא יינתנו היתרי בניה עד אשר תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ותאושר על ידה.
תכנית הבינוי תהיה על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
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 וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

30 01 2005

3. מדידה אנליטית וסימון המגרשים:

לא יינתנו היתרי בניה לפני שתבצע מדידה אנליטית במגרשים ויימדד שטח המגרש במדויק. גודל המגרשים בתשריט הוא ע"ב מדידה גרפית בלבד. כמו כן לא יוצא היתר בניה בטרם יסומנו כל פינות המגרש בסימון קבע ברור ויציב.

4. ביוב

היתרי בניה בשלב א' (עד 25 מגרשים), למעט עבור מבני משק לבעלי חיים אשר המשרד לאיכות הסביבה סבור כי הם דורשים פתרון לביוב, יוצאו על בסיס בור רקב וספיגה לכל מגרש.

היתרי בניה בשלב ב', וכן היתרי בנייה למבני משק לבעלי חיים בשלב א' אשר המשרד לאיכות הסביבה סבור כי הם דורשים פתרון לביוב, יוצאו רק לאחר הגשת תכנית לפתרון מרכזי לטיפול בשפכים ומערכת למחזור מים ולניצול קולחים. התכנית הנ"ל תובא לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. מערכת מרכזית בשלב ב' תכלול בתוכה גם את מגרשי שלב א'.

5. עתיקות

התכנית נמצאת בתחום שטח עתיקות מוכרז כדין. בהתאם לכך:

- 5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח, 1978.
- 5.2 במידה שיידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 5.3 במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט, 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 5.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 5.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 5.6 לא תותר לקיחת אבן מקומית משטחי עתיקות מוכרזים לצורך בניית המבנים, אלא באישור של רשות העתיקות וזאת על מנת למנוע פגיעה באתרי העתיקות הרבים בתוך הישוב ובקרבתו.

6. פסולת בנין

בבקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.

7. תכניות הסדרי תנועה

הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמור. 30 01 2005

8. מבני משק

היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. היתרי בניה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים יוצאו רק לאחר קבלת אישור משרד איכות הסביבה.

ג. תכליות ושימושים:

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

1.1. אזור מגורים א'

אזור זה מחולק למגרשים כמסומן בתשריט (1-94) המגרשים יהיו בני כ-1.6 דונם ויותר בהם השימושים הבאים:

- 1.1.1 יחידת מגורים חד-קומתית, אחת למגרש.
- 1.1.2 שימושים נוספים כגון: משרד, סדנת אמנות וכד', אחד למגרש.
- 1.1.3 2 חדרי אירוח לתיירים (אכסון) ופונקציות נלוות.
- 1.1.4 סככת חניה לרכב בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (שטח זה כלול בטבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה).
- 1.1.5 לא תותר בניה על ערוצי ניקוז כמוגדר בתכנית הניקוז, ראה סעיף ד' 1.4.
- 1.1.6 שטח הבניה המותר המצוין בטבלה, כולל את כל המבנים במגרש.
- 1.1.7 יאסרו שימושי מלאכה ושימושים העלולים, לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה, להוות מטרד, מפגע או סיכון לסביבה.

1.2. אזור מגורים א' מיוחד

אזור זה מחולק למגרשים כמסומן בתשריט (101/1, 102-112) המגרשים יהיו בני כ-4 דונם ויותר בהם השימושים הבאים:

- 1.2.1 בית מגורים חד-קומתי, אחד למגרש.
- 1.2.2 שימושים נוספים כגון: משרד, סדנת אומנות וכד', אחד למגרש.
- 1.2.3 מבני משק חקלאיים (לרבות גידול בעלי חיים) ומלאכה.
- 1.2.4 2 חדרי אירוח לתיירים ופונקציות נלוות (אכסון).
- 1.2.5 סככת חניה לרכב בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (שטח זה כלול בטבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה).

30.01.2005

1.2.6 לא תותר כל בניה על ערוצי ניקוז כמוגדר בתכנית.

1.2.7 שטח הבניה המותר המצוין בטבלה כולל את כל המבנים במגרש.

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

1.3. שטח חקלאי

בשטח זה יותרו גידולים חקלאיים והקמת מבני משק לרבות לגידול בעלי חיים. ייאסרו שימושי מלאכה ושימושים העלולים, לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה, להוות מטרד, מפגע או סיכון לסביבה.

2. אזור מלונאות ונופש

באזור תותר הקמת כפר נופש תיירותי שיכלול עד 100 יחידות אירוח (אכסון), פונקציות נלוות ומתקני שירות, הכל על פי התקנים המקובלים ע"י משרד התיירות ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. אזור משולב מבני ציבור ומסחר

3.1 באזור זה יותר שימוש מעורב של מבני ציבור ומסחר על פי תכנית מפורטת שתאושר לאזור זה.

3.2 יותרו השימושים הבאים: משרדי ומוסדות ציבור ומנהל, מועדונים, מקומות לפולחן דתי, מוסדות לחינוך ותרבות, מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה, מגרשי ספורט, מבני ספורט, בריכת שחיה, תנויות ובתי מסחר קמעוניים, משרדים, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מועדוני בריאות, כושר גופני, שבילים להולכי רגל ודרכי שירות, מתקני שירות לרבות טרנספורמטורים בתוך מבנים.

3.3 אופי הבניה:

על פי הנחיות הבינוי והעיצוב בפרק ד' 2. להלן.

גובה המבנים - קומה אחת.

3.4 באזור זה יתוכנן גינון ציבורי אינטנסיבי שייצור אווירת נווה מדבר תוך ניצול מי נגר, מי ביוב מושבים או מים מליחים.

4. שטח למתקן הנדסי:

אזורים אלה מיועדים להקמת מתקנים לטיפול בשפכים ומתקנים נלווים, לפי החלטה של הועדה המקומית, תוך הקפדה על שמירת הנוף, ובכפוף לפתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.

פתרון הטיפול בשפכים מותנה באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות העתיקות. המבנים והמתקנים יהיו תת-קרקעיים, למעט בריכות ומבנה לצורכי הזנת חשמל, בהתאם להנחיות הבינוי והעיצוב בסעיף ד' 2. להלן.

5. שטח ציבורי ארכיאולוגי פתוח:

באזור זה תהיה הקפדה יתרה על שמירת ערכי טבע, נוף ושטחי עתיקות קיימים.

30 01 2005

ייעשה שימוש בסלעים ואבנים לעיצוב השטחים הפתוחים. היתרי בניה באזור זה יוצאו רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות. העבודות המפורטות להלן יותרו, בתנאי שלא תהיה פגיעה בעתיקות.

- 5.1 במגרשים 300 ו-301 יתוכנן גינון ציבורי מדברי אקסטנסיבי מתאים לאזור תוך ניצול מי-נגר, מי ביוב מושבים, או מים מליחים.
- 5.2 במגרש מס' 300 - יותרו מתקני ספורט פתוחים, מתקני משחקים, ספסלים, מתקני שתייה, סככות צל ושבילים להולכי רגל.
- 5.3 במגרשים מס' 307, 306, 303, 302, 301, 300 - ישולבו שימור, שיחזור והצלה של עתיקות עפ"י סקר שייערך ע"י רשות העתיקות.
- 5.4 במגרשים 302, 301 תותר גם הצבת פסלים ופיסול סביבתי בשטחים מופרים בלבד. בכל השטח הציבורי יותר מעבר תשתיות ושבילים.
- 5.5 במגרש 302 תותר גם הצבת טרנספורמטורים בתוך מבנים בצמוד לדרכים מס' 1 ו-2 בלבד, עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

6. דרכים

- אזור זה מיועד להתוויית דרכים ומדרכות. הדרכים יבוצעו ככל הניתן ללא פגיעה בנוף. הדרכים תשולבנה בשטח תוך שימוש באבן מקומית כאבן שפה.
- הדרכים פרט לדרך מס' 1 והכיכר תהיינה דרכי מצעים מהודקים ו/או ריצוף באבן טבעית (ללא אספלט).
- מדרכות תבוצענה בריצוף אבן או מצעים.
- בכל מקרה יובטח כי נסיעה בדרכים לא תיצור מטרד אבק.
- 6.1 באזור זה לא תותר הקמת מבנים ולא תבוצענה עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים:
 - דרכים, חניות ומדרכות, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות עיליות צמודות לקרקע ותת קרקעיות הכל בכפוף להוראות פרק ד' להלן.
 - התקנת מפרצי העלאת נוסעים בתחבורה ציבורית, התקנת מפרצים והצבה של מתקנים לאצירת אשפה, התקנת ספסלים, סככות צל, פחי אשפה ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.
 - 6.2 רוחב הדרך - עפ"י המסומן בתשריט. בכל מקום בו תהיה סתירה בין האמור בטבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה לבין התשריט - תהיה עדיפות לתשריט.
 - 6.3 לא יונחו בתחום הדרך כל צינור מים, כבל, ביב תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל אישור והיתר מהועדה המקומית.
 - 6.4 סלילת דרכים כמפורט לעיל באזורים המסומנים בתשריט כאתר עתיקות תיעשה באישור רשות העתיקות.

30 01 2005

7. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

האזור	שטח בדונם	מס' מגרש	גודל מגרש מינמ' במ"ר	מספר קומות מעל מפלס כניסה	שימוש המבנה	שטח בניה מירבי לקומת קרקע (תכסית)			סה"כ לשטח שרות וחניה	סה"כ לשטח עיקרי	סה"כ עיקרי ושרות	קוי בנין (ר' הערה 7.1.5)
						עיקרי	שרות	חניה מקורה				
אזור משולב מבני ציבור ומסחר												
מבני ציבור ומסחר	17.17	201 עד 203	לפי תכנית מפורטת שאשר לאזור זה	קומה אחת	על פי תכנית מפורטת שתאושר לאזור זה							3 מי מגבול מגרש למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש.
אזור מגורים												
אזור מגורים א'	150.65	1 עד 94	1,500	קומה אחת	מגורים משרד/סדנת אמנות קייט	200 מ"ר 20 מ"ר 35 מ"ר 50 מ"ר	30 מ"ר	35 מ"ר 30 מ"ר 30 מ"ר 100 מ"ר	285 מ"ר	320 מ"ר 30 מ"ר מ"ר חניה מקורה	קדמי 5 מ'. צודי ואחורי 3 מ', למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש.	
אזור מגורים א' מיוחד	63.80	101/1 עד 112	3,500	קומה אחת	מגורים משרד קייט מבני משק חקלאיים ומלאכה	200 מ"ר 20 מ"ר 50 מ"ר 1000 מ"ר	30 מ"ר	35 מ"ר 30 מ"ר חניה מקורה 100 מ"ר מבני עזר משקיים	270 מ"ר 1000 מ"ר מבני משק	305 מ"ר 30 מ"ר מ"ר חניה מקורה 100 מ"ר מבני משק	קדמי 5 מ'. צודי ואחורי 3 מ', למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש. (ראה הערה 7.1.1) מגרש 101/1 ראה הערה 7.1.6	
אזור חקלאי												
אזור חקלאי	15.00	101/2	17.00	קומה אחת	מבני משק חקלאיים	500 מ"ר 5000 מ"ר	0	500 מ"ר	5000 מ"ר	5500 מ"ר	קדמי 5 מ'. צודי ואחורי 3 מ', למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש. (ראה הערה 7.1.1) מגרש 101/1 ראה הערה 7.1.6	
אזור מלונאות ונופש												
אזור מלונאות ונופש	14.71	210	עפ"י תכנית בינוי	קומה אחת		15%	3%	2%	5%	15%	20%	קדמי 5 מ'. צודי ואחורי 3 מ', למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש.
שטח למתקן הנדסי												
שטח למתקן הנדסי	7.21	400 עד 402	1,900	קומה אחת	מתקן הנדסי	50 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	50 מ"ר	3 מ', למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש.	
שטח ציבורי ארכיאולוגי פתוח												
שטח ציבורי ארכיאולוגי פתוח	378.88	300 עד 302	6,450	קומה אחת	סככות צל מבני טרנספור-מציה	500 מ"ר 100 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	500 מ"ר 100 מ"ר	3 מ', למעט אם צוין אחרת ברוזטת הכביש.	

7.1 הערות לטבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלת בניה:

- 7.1.1 מרחק בין מבני משק חקלאיים למבנה מגורים - 6 מ' לפחות מרחק בין מבני משק שונים וכן ביניהם לבין כל מבנה אחר (פרט למגורים) - 4 מ' לפחות.
- 7.1.2 הגבהים ומס' הקומות באזורים השונים יהיו כלהלן:
באזור משולב מבני ציבור ומסחר: גובה 5.0 מ' קומה אחת.
באזורי המגורים: גובה 4.0 מ' או 5.0 מ' קומת אחת.
בכפוף להנחיות ס' 2.2. בפרק ד' להלן.
גובה 5.0 מ' למבני משק.
באזור מלונאות ונופש: גובה 4.0 מ' או 5.0 מ' קומה אחת.
כפוף להנחיות ס' 2.2 בפרק ד' להלן.
- 7.1.3 על גגות מבני המגורים תותר הקמת פרגולה וחדר מדרגות בגובה שלא יעלה על 6 מ' ממפלס הרצפה שמתחתם ובכפוף להוראות ס' 2.11 ו- 2.12 בפרק ד' להלן.
- 7.1.4 בשטח למתקן הנדסי תותר הקמת מבנה טכני מעל ו/או מתחת לפני הקרקע, לפי המגבלות הרשומות בטבלה לעיל ולפי הנחיות בינוי ועיצוב להלן.
- 7.1.5 במגרשים פינתיים ייחשבו קווי הבניין שבמגע עם הדרכים כקווי בנין קדמיים, ושאר קווי הבניין ייחשבו כאחוריים.
- 7.1.6 בין מגרשים 101/1 ו-101/2 יותר קו בניין 0 (אפס).

ד. הוראות כלליות לתכנית

1. תשתיות

כללי:

בתחום התכנית לא יותרו קווי תשתיות (מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת) אוויריים. מהלכי קווי התשתיות למיניהם יבוצעו תוך הימנעות מחפירה ככל הניתן (למעט חציית דרכים) הקווים יונחו על הקרקע ויוגנו בסוללות שיבנו מאבן לקט מקומית, זאת כדי למנוע ככל הניתן הפרה ופגיעה בשטח. כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות.

1.1 ביוב:

שלב א' (עד 25 מגרשי מגורים) - בור רקב וספיגה לכל מגרש.
בשלב ב' - יידרש אישור של משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לפתרון הביוב.

1.2 חשמל ותקשורת:

אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.
רשת החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית בתחום הדרכים ו/או עילית צמודה לקרקע מוגנת בחיפוי אבן טבעית. ארונות סעף וחיבורי כניסה למגרשים יבוצעו על פי פרט שיאושר בתכנית בינוי. הכל באישור הועדה המקומית.

1.2.1 הוראות בינוי ופיתוח בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

30 01 2005

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר 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 במקומות אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית 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 ומחומרים המאושרים מס' 2 ו- 3 להלן, בלבד.
- 1.3.4 לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום הבניינים.

1.4. ניקוז

- הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
- 1.4.1 הגדרות:
מגרש עילי – מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו ניצב לדרך הגישה אליו ומפלס מרכזו גבוה ממפלס הדרך.
מגרש תחתי – כני"ל, אלא שמפלס מרכזו נמוך ממפלס הדרך הסמוכה לו.
מגרש צדי – מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו מקביל לדרך הגישה.
 - 1.4.2 ניקוז המגרשים באזורי המגורים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי כאשר מגרשים עיליים ינוקזו לדרכים הסמוכות, מגרשים תחתיים ינוקזו דרך שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המגרשים העיליים אשר מתחתיהם עד לדרכים, ומגרשים צדיים ינוקזו דרך שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המגרשים עד למוצא הדרך. בכל מקרה, ניקוז של מגרש עילי דרך מגרש תחתי ייעשה אך ורק על צירי ניקוז אשר יימצאו בגבולות המגרשים.
 - 1.4.3 ניקוז מבני משק לגידול בעלי חיים (לרבות מבני משק צאן) יהיה נפרד מהניקוז הכללי ויטופל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - 1.4.4 הניקוז בתחום הדרכים יעשה באמצעות תעלות ניקוז לצדי הדרכים.
 - 1.4.5 ניקוז האזור הציבורי הפתוח יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי אשר יופנה לדרכים החוצות. מי הנגר העילי מהאזור הציבורי הפתוח לא יופנו לחלקות אזורי המגורים.
 - 1.4.6 ניקוז האזורים האחרים יעשה ע"פ תכנית ניקוז אשר תוגש במסגרת תכנית הבינוי כמצוין לעיל.

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

2. הנחיות בינוי ועיצוב

- 2.1 במגרשי המגורים יוצב מבנה המגורים העיקרי בכל מגרש על גבי נקודה המסומנת בכל מגרש ומגרש באות A. מיקום נקודה זו 7 מ' משתי הצלעות הסמוכות של המגרש.
- 2.2 כל המבנים בכל האזורים יהיו בני קומה אחת. על הגג יותרו בניית פרגולה עם כיסוי צמחי, קולטי שמש ודודי מים חמים, ומבנה חדר מדרגות בלבד, והכל בכפוף למגבלות שלהלן. במגרשים ששיפועם הטבעי הכללי עד 8%, לא יעלה גובה הבניין על 4.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה. במגרשים ששיפועם הטבעי הכללי עולה על 8% לא יעלה גובה הבניין על 5.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה. גובה הבניין אינו כולל פרגולה וחדר מדרגות. (ראה סי' 2.11 להלן).
- 2.3 גובה מבני משק, מבני ציבור ומסחר לא יעלה על 5.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה.
- 2.4 גמר קירות חוץ בכל המבנים פרט למבני משק יהיה אחד מהבאים:
 - 2.4.1 גימור טיח חלק או מחוספס (אך לא מותז) בגוון בהיר.
 - 2.4.2 בניה באבן מקומית. האבן יכולה להיות מסותתת או אבן לקט טבעית. לא תותר בניה בחלוקי נחל.
 - 2.4.3 גמר טיח בוץ (אדובה) בגוון טבעי.
- 2.5 יותר שילוב של אלמנטים מבטון גלוי יחד עם אחד החומרים שלעיל.
- 2.6 צינורות וכבלים למעט מרזבים לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 2.7 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 2.8 הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר המדרגות.
- 2.9 מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית. בגגות שיש בהם חדר מדרגות יהווה מסתור המערכות חלק בלתי נפרד מתדר המדרגות.
- 2.10 פרגולות תהיינה אופקיות ובנויות מעץ בלבד (בין שהן מעל לגג ובין שהן מעל מפלס הקרקע).
- 2.11 חיפוי פרגולות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פח, פלסטיק או אסבסט.
- 2.12 גדרות וקירות תומכים יהיו בגימור אבן מקומית או טיח חלק בלבד. לא יותר שימוש בחלוקי נחל.
- 2.13 כל פעולות הבניה, שפיכת חומרים וכו', יתבצעו אך ורק בתוך תחומי המגרש שבו מתבצעת הבניה.

30 01 2005

3. פיתוח סביבתי

- 3.1. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת תכניות הפיתוח הנדרשות עפ"י הוראות אלה הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, בכפוף לסי' 2 לעיל.
גובה קירות כאלה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע המתוכננים בכל נקודה ונקודה.
- 3.2. אבן לקט לבניה תיאסף בליקוט ידני בלבד. הליקוט יתבצע לאורך צירי דרכים במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' משולי הדרך, ובאתרים שיאושרו לכך ע"י הרשויות המוסמכות.
- 3.3. בעלי המגרשים אשר בתחומם יינטעו עצים יהיו אחראים לשמירתם והשקייתם והרשות המקומית לדרוש מהם גיזום, דילול, עקירה ונטיעה מחדש.
- 3.4. באזור המגורים יותרו מדשאות אך ורק בצדו האחורי של הבית וברוחב שלא יבלוט מקווי רוחב הבית.
- 3.5. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר בכל תחום התכנית.
בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מאזורי הבניה והפיתוח לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

4. שילוט

- 4.1. שילוט הכוונה ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית.
דוגמת השלטים תהיה אחידה.
- 4.2. שילוט 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.

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 בהם ויעשו כמיטב יכולתם לשלבם. תכנון הגינון יעשה בהתאם.

ה. שלבי ביצוע

שלב א' יבוצע בתוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
תחילת שלב ב' לאחר ביצוע של כ-80% משלב א'.
התכנית כולה תבוצע בתוך 30 שנים מיום אישורה כחוק.

1. חתימות ואישורים

מס' תכנון: 29807

30.01.2005

רמת-נגב

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 פאני שיפולדס
 מנהלת שרות הדרום

30/1/05

חתימת מגיש התכנית:

עוזר ברזלי

מ.א. רמת-נגב

מועצה אזורית

רמת-נגב

הסוכנות היהודית לאי
 C עובדים
 ד"ר צ'יפ אישמן
 מ"מ מנהלת מרחב

חתימת המתכנן:

א. א. תוכנון
 חברה קבוצת לאורניט. יעץ תכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רמת נגב

התכנית נדונה בישיבת ועדה

מס' 29807 תאריך 18.10.05

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר התכנית

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

חתימה

חתימה

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: