

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "תמר-ערבה תיכונה"

תכנית מפורטת מס' 2/129/03/10  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 129/03/10  
ולתכנית מפורטת מס' 1/129/03/10 ולתכנית מתאר 11/101/02/20  
ולתכנית מתאר מס' 58/100/02/10  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מושב - עידן

הוראות התכנית

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

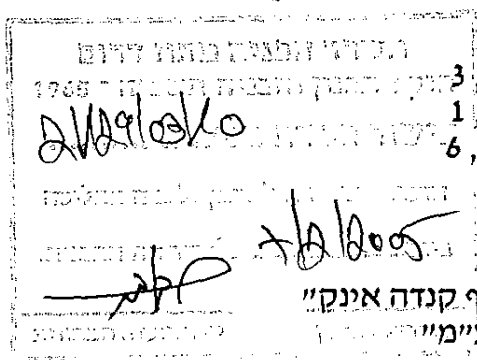


נפה: באר שבע

מחוז: הדרום

מקום: מושב עידן מ.א. ערבה תיכונה

קואורדינטות: אורך: 173541 - 180000  
רוחב: 022949 - 024875



גושים:

גוש 39062 חלק מחלקה 1,3  
גוש 39052 חלק מחלקה 1,2  
גוש 39061 חלק מחלקות 6,8

בעל הקרקע:

- מינהל מקרקעי ישראל  
- הסוכנות היהודית לא"י  
- "יוניטד ישראל אפיל אוף קנדה אינק"  
- "מקורות חברת המים בע"מ"

מגיש התכנית:

הסוכנות היהודית המחלקה להתיישבות  
ת.ד. 5, באר-שבע

המתכנן:

נודלמן בינה אדריכלים  
מ.ר. 31765  
רח' שרת 82, תל-אביב  
טל. 03-5467060 פקס. 03-5467707

שטח התכנית:

2333.70 דונם

תאריך:

מרץ 2004

תאריך עדכון:

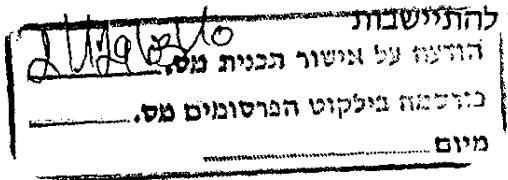
ספטמבר 2004

להפקדה:

אוקטובר 2004

למתן תוקף:

מרץ 2005



-----  
E. Mail : shahar @ shahar-arc.co.il

## מושב - עידן

### מבוא

עידן הינו מושב הצפוני באזור הערבה.

בעידן 45 משפחות, אוכלוסיה מגוונת (מושבניקים, קבוצניקים, עירוניים וכו'). המושב נבנה על פי דגם ב', בשונה משאר ישובי הערבה שנבנו עפ"י דגם א'. ליד כל בית נדרש במושב שטח לבית אריזה או/ו בתי קרור להכנת התוצרת החקלאית לשווק, חברי המשק מחזיקים במשק חקלאי בשטחים ההיקפיים של המושב לגידולי פירות, ירקות, פרחים, מטעי מנגו ותמרים לשווק לשוק המקומי וליצוא, כולם משתמשים באגרוטכניקה מודרנית. חברי המשק מעסיקים צוות עובדים זרים המתגוררים במבנים זמניים שכל חקלאי בנה בחצר המשק שלו.

בתכנית המפורטת המאושרת של מושב עידן סה"כ 98 נחלות בשטח ממוצע של כ- 1600 מ"ר כל אחד ו- 6 מגרשים לבעלי מקצוע בשטח ממוצע של כ- 900 מ"ר כל אחד. בתכנית המפורטת המוצעת סה"כ 100 נחלות בשטח של כ- 3200 מ"ר כל אחת ו- 9 מגרשים לבעלי מקצוע בשטח הנע בין 550-850 מ"ר כל אחד למגרש. סה"כ תוספת של 2 נחלות ו-3 מגרשים לבעלי מקצוע כאשר בפועל התכנית המפורטת המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להרחבת המושב מנחלות של כ- 1600 מ"ר לנחלות בשטח של כ- 3200 מ"ר (ב- 60 נחלות ע"י איחוד וחלוקה ותוספת של 40 נחלות חדשות).

במושב שירותים קהילתיים כגון : בריכת שחיה, מועדון+ ספרייה, צרכניה, גני ילדים, משרדים, מרכז ספורט- מגרש טניס, כדורגל, מוסך וצרכניה.

הטיפול בשטחים הציבוריים - נוי ציבורי מופקד בידי איש מקצועי קבוע למושב, וכן נושא המזכירות של המושב.

שירותי חינוך ניתנים ע"י המועצה - הסעות לביה"ס, רפואה ורווחה ואיסוף אשפה.

**פרק 1: התכנית****1. שם התכנית:**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 2/129/03/10 שינוי לתכניות מפורטות מס' 129/03/10, 1/129/03/10 ולתכנית מתאר 11/101/02/20 ולתכנית מתאר 58/100/02/10, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים – מושב עידן.

**2. מסמכי התכנית:**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 12 דפי הוראות התכנית בכתב ("להלן הוראות התכנית")  
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 ו-1:1250 (להלן "התשריט").  
 ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250 (4 גליונות) (להלן "נספח מס' 1").

**3. יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 129/03/10, 1/129/03/10 ולתכנית מתאר 11/101/02/20 ולתכנית מתאר 58/100/02/10 בשטחים הכוללים בתחום תכנית זו.

**4. מטרת התכנית:**

א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב עידן המונה נכון למועד הפקדת התכנית 98 נחלות, ע"י תוספת 2 נחלות ו-4 מגרשים באזור מגורים א' באופן בו סה"כ הנחלות הקיימות והמגרשים הקיימים והמתוכננים לאחר אישור תכנית זו יהיו 100 נחלות (לשימושים בכל נחלה: 3 יחידות למגורים, 10 יחידות נופש, מגורי עובדים זמניים ומבני משק חקלאיים), ו-9 יחידות דיור במגרשים למגורים א'. סה"כ 309 יחידות דיור בתכנית.  
 ב. תוספת שטחים לבנייני ציבור, שטחים למבני משק, שטח למתקנים הנדסיים, בית עלמין, אזור חקלאי ושטח לתכנון בעתיד.  
 ג. השינויים בייעודי הקרקע יהיו בהוספת / הגדלת נחלות על חשבון חלק משטח פרטי פתוח ושטח אזור ספורט, תוספת שטח לבנייני ציבור על חשבון חלק משטח פרטי פתוח ושטח חקלאי.  
 ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.  
 ה. קביעת מגבלות שטח בניה מרבי, גובה, קווי בנין, מספר קומות וכו'.  
 ו. קביעת תנאים להריסת מבנים, שמסומנים בתשריט להריסה.



**5. ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק 2: תכליות ושימושים**

**2.1 אזור מגורים בישוב חקלאי מגרשים:**  $603 \div 608$ ,  $579 \div 601$ ,  $561 \div 576$ ,  $500 \div 554$

- א. באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
- בנייני מגורים ומחסן ליחידות המגורים, מקלט.
  - מבני משק חקלאיים (סככות, בתי אריזה וכו' לא לגידול בעלי חיים)
  - חניה מקורה, מחסנים וחדרי קירור
  - יחידות אירוח כפרי ושירותים נלווים בכפוף לקריטריונים של משרד התיירות.
  - מגורים לעובדים זמניים אשר ישולבו במגרש מבלי לפגוע בפרטיות הבעלים.

תעודת קבלה

ב. הקמת מבני המגורים במגרשים יהיו בחזית הדרך בהתאם לקווי הבנין המסומנים במילואה ובמגרשים מפוצלים תחול חובה של הכנת תכנית בנין כתנאי למתן היתר בניה.

ג. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.

ד. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד) הכל באישור ועד המושב.

ה. בשטח הבנוי המקסימלי כמסומן בטבלה, ניתן לבנות את שלוש היחידות בשני מבנים נפרדים בקומה אחת או בשתי קומות.

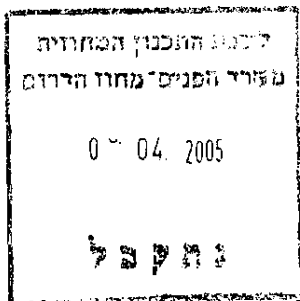
2.2 אזור מגורים א' מגרשים: 650 ÷ 658

באזור זה יותר הקמת בנייני מגורים לבעלי מקצוע, מחסן, מקלט, חניה מקורה ויאפשרו מעבר למתקנים הנדסיים.

2.3 שטח לבנייני ציבור מגרשים 700 ÷ 705

באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי המושב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. יותרו השימושים הבאים:

- בנייני מנהל ומשרדים.
- מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
- צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל-ישוביות.
- בניינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
- בניינים לשרותי רווחה.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- מקלטים ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים.
- דרכי שרות וחניה.



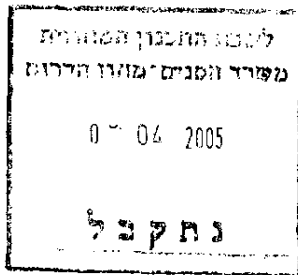
2.4 שטח ציבורי פתוח מגרשים 910 ÷ 915, 917, 921 ÷ 923, 925, 928, 930 מגרשים 900 ÷ 902, 906

- שטח לגינון ועיצוב, בהתאם לשימושים הבאים:
- שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
  - נטיעות וגינות.
  - מתקני נופש וספורט פתוחים, לרשות הציבור.
  - שבילים.
  - מקלטים ציבוריים.
  - כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.
  - מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים המפורטים לעיל.
  - מעבר תשתיות.

2.5 שטח למבני משק מגרשים 706 ÷ 708

באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לפעילות מישקית של כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטח למגרשים. יותרו השימושים הבאים:

- מבני משק חקלאיים.
- מבנה אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.
- בניינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים.



(1977-78)

- מקלטים ציבוריים.
- מיתקנים ומערכות תשתית
- דרכי שירות ושטחי חניה.
- משתלות, שטחי ניסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.
- פיתוח גנני, נטיעות וכד'.

2.6 שטח חקלאי מגרשים 5004 ÷ 5002, 5000  
 באזור זה יותרו שימושים המותרים בקרקע חקלאית: חממות, בתי אריזה לפרחים וצמחי נוי. ההגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאים לסוגיהם בהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

2.7 שטח למתקנים הנדסיים מגרשים 3005 ÷ 3000  
 השטחים המיועדים בהתאם למפורט להלן:

- 3000 – מתקני טיהור
  - 3001 – גנרטור
  - 3002 – תח' שאיבה לשפכים מס' 1
  - 3003 – תח' שאיבה לשפכים מס' 2
  - 3004 – בריכות "מקורות" – קיימות
  - 3005 – קול אמריקה
- הכל בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 2.7.1 - המרחק בין בנינים יהיה בהתאם לטבלת אזורי שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע בפרק מס' 5 שלהלן, למעט במקרים בהם על פי שקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילויות.
- 2.7.2 - בבניינים מיוחדים, מיכלים, מערכות שינוע ואחזקה, תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

2.8 שטח לתכנון בעתיד מגרש 1000  
 להגדרת השימושים בשטח זה תוכן תכנית מפורטת אשר תבחן את יחסי הגומלין עם השימושים באזורים הסמוכים, שטח זה לא ישמש לצרכי אזורי משק עזר חקלאי כהגדרתו בתכנון אלא לרווחת הכלל ומעצם היותו קרוב לכניסה לישוב תוכן תכנית מפורטת אשר תגדיר ייעודי השטח, זכויות בנייה, קווי בנייה ותכלול נספח עיצוב אדריכלי אשר יובא לאישור הועדה המקומית.

2.9 דרכים

- מיועדות לתנועת כלי רכב והולכי רגל.
- תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים באישור הועדה המקומית בלבד.
- תותר חניה בהתאם לתכנון המפורט של הדרכים.
- הסדרי תנועה וחניה ע"פ נספח תחבורה.
- המרחק בין קו בניין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר או כמסומן בתשריט.
- אסורה כל בנייה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה.
- מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, ביוב, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור הועדה המקומית.

3.0 בית עלמין מגרש 6000  
 שטח לבית עלמין - היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תמ"א 19 (סעיף 3.2.ה').

07.04.2005

פ ק פ

### פרק 3 - הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות מערכת השמל מתח נמוך וגבוה וטלפון הן בשטחים הציבוריים והן באילו הפרטיים.

#### ניקוז ותיעול

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו קווי ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בכל תחום התכנית.
2. כל בקשה להיתר בנייה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול. תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

#### אספקת מים

1. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים למבנים באיכות מי שתיה בלבד, בכפיפות לאישור משרד הבריאות ונציבות המים. יש לתאם את התכנית לפני ביצוע עם חברת "מקורות".
2. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.
3. אין לבצע כל עבודות תשתית יסודית כולל עבודות לפיתוח נופי מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' לכל צד מהקווים.

#### ביוב

1. כל הביוב שיתקבל מהמבנים בשטח התכנית, יתחבר למערכת הביוב המרכזית.
2. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

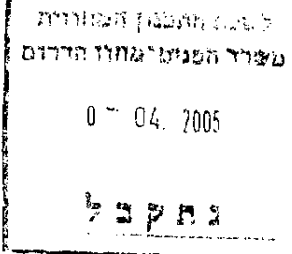
04.2005

## תשתיות חשמל הוראות בנייה ופיתוח

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים במרחקים המפורטים בתקנה בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מ'	3.5 מ' מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מ'	6 מ' מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ' מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' מ'

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העילים, לצורך גינון שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז הדרום ולאחר קבלת הסמכתה.
5. קיימת הזכות לרשות מקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת על פי הצורך.
6. בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות, רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לווינים מרכזיות בלבד.
7. כל מבצע יזמין חיבורי חשמל לצרכיו מוקדם ככל האפשר ויתאם עם חברת חשמל את מיקום וצורת קבלת החיבור, כולל כל ההכנות שיש לבצע.
8. מבנים לתחנות טרנספורמציה חדרי שנאים :  
כל הכרוך בהקמת המבנה כגון תכנון, תאום, אישורים, היתר בניה, הקמה ומסירה יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.



תקציב 2005

## פרק 4 - כללי

### 4.1 חניה -

החניה תהיה בתחומי המגרש. בכל מגרש יוקצו מקומות חניה לפי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. ליעודי קרקע אזור מגורים בישוב חקלאי ואזור מגורים א', יוקצו לא פחות מ- 2 מקומות חניה ליחידת דיור. קירוי החניה יעשה כאשר הסוכך עשוי מהחומרים הבאים:  
שיחים מטפסים ורשתות שונות בצבעי הטבע באזור וסיכוך מחמרים טבעיים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם מתכנן האתר.  
לא תורשה חנייה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי ואו ציבורי, מקומות אלו יהיו בנוסף לתקן הנדרש בתחום המגרשים.

### 4.2 תנאים למתן היתר בניה

- (1) היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית מדידה עדכנית עם סימון כל המבנים במגרש ושימושיהם ותכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250 ו- 1:100 ע"פ דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה.  
תכנית הבינוי והפיתוח של כל מגרש ומגרש תכלול כתנאי למתן היתר בניה חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- (2) תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
- (3) היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תיכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.  
תכנית הביוב המפורטת חייבת לכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים אשר תמנע מטרדים סביבתיים אחרים לרבות מטרדי ריח ומטרדי יתושים.
- (4) היתרי הבנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תוכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרור.
- (5) היתרי בניה ליעודים השונים ינתנו לאחר שתאושר תכנית פיתוח למתחם המיועד אשר תכלול פרטים מחיבים בנושא עיצוב קירות, עיצוב מסתורים לאשפה, מונים, גז וכד'. תכנית הפיתוח תתואם עם מתכנן האתר.
- (6) בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה וינתן אישור מתאים על הפינוי לאתר מוכרז.
- (7) היתרי בניה במגרשים הנמצאים בתחום עתיקות מוכרז ינתנו לאחר אישור רשות העתיקות.
- (8) היתרי בניה למתקנים הנדסיים וכן היתרי בניה למבנים לגידולי בעלי חיים, ינתנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.



9) הועדה המקומית רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שנראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל, הכל עפ"י הנחית משרד התחבורה.

10) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה בתנאים כפי שיראו לה לכל פעילות שעל דעתה ועל פי חוות דעת ועד הישוב עלולים לסכן בטחון הציבור ו/או בריאותו, לפגע בפעילות החקלאית הסדירה או לגרום למטרדים סביבתיים בשטח, בסביבתו או במרחב ההשפעה שלו.

11) בשטחים ציבוריים פתוחים ינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

12) בשטח למבני משק באזור למשקי עזר לחקלאים במגרשים יצורפו להיתר מסמכים הכוללים סימון מיכלי דלק באישור משרד העבודה וראשות הכבאות, אישור לנושא חמרי הדברה, עפ"י הנחית האגף להגנה על הצומח, שפכים, ניקוז, זיהום אויר ורעש, יינתן ע"י המוסמכים לכך.

#### 4.3 עתיקות

כל פעולה באתרי עתיקות בתחום התכנית, חייבים אישור רשות העתיקות לפני ביצוע התכנית.

הועדה המקומית לא תתן היתר בניה, שמוש ופעולה לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח 1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל האגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.

#### 4.4 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.

#### 4.5 איחוד וחלוקת מגרשים

חלוקה ורישום יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 4.6 הנחיות לעיצוב אדריכלי

1) הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבניינים בעיצוב ארכיטקטוני אשר ישקף את אופי הבניין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח. הבניה תתאים עצמה לתנאי השטח הטבעיים והאופי המדברי של האזור, פרטים והנחיות בניה מפורטות באישור מהנדס הועדה ובתאום עם מתכנן האתר.

2) לא תותר בניה על עמודים ולא תותר בניה על מילוי אשר במרכז הבית יעלה על הגבה המקורי של הקרקע לפני הפיתוח באותה נקודה, זאת למעט אישור מהנדס הועדה המקומית.

3) הגגות יהיו שטוחים ומשופעים.

4) קולטי השמש והדוד יהיו משולבים במבנה הארכיטקטוני של הגג ויוסתר למבט מהרחוב: בכל מקרה הפתרון האדריכלי יתואם עם מתכנן האתר.

משרד הפנים - מנהל תכנון  
0 - 04. 2005  
ת.ק.ב.ל

5) אנטנות וארובות

לא תותרנה אנטנות על גגות הבתים. הבתים ישולבו באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ. חיבור לויין יהיה גם דרך "צלחת" מרכזית. ארובות תשולבנה בבניין למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. הכל באישור הועדה המקומית.

6) מסתור למתקן תליונית כביסה

המתקן לתליונית כביסה יהיה מוסתר ע"י מיסתור בנוי לפי תקן ישראלי ומשתלב במבנה, מתקן תליה הנפרד מהמבנה, ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מחזיתו מחזית הרחוב/רחוב משולב.

7) סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטות המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במיסתור מתאים, במקום שתוכנן ויועד במיוחד לכך. פחי אשפה פרטיים ישולבו בגדר הפיתוח בהסתרה מלאה.

8) גדרות

בחזית המגרש לדרך תותר גדר בנית גדר בגובה של עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. הגדרות תהיינה בנויות אבן מקומית עד גובה 80 ס"מ ועליה סבכת ברזל עד גובה 1.20+ הגדר, תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותתואם עם מתכנן האתר. גדרות צדדיות או אחוריות - כ"ל.

9) מצללות

מצללות, במידה ויבנו, לא יבלטו מעל גובה גג הקומה לה הן נסמכות.

4.7 מקלטים

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי התקנות שבתוקף ויענו לדרישת פקע"ר והועדה המקומית.

4.8 איכות סביבה ותברואה חקלאית

1) למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בנייה או לתתם בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה החקלאית.

2) הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה למבני משק חקלאי המבקשים לאכלס בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.

3) הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המרווחים בין המבנים החקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובנים לבין בנייני מגורים ובניינים ציבוריים.

**פרק 5: טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה**  
מצב קיים

לוח שימושים והגבלות בנייה - תכנית 129/03/10 - מאושרת

מיקום וקווי בנין	מספר קומות	מספר יחידות	מספר יחידות	שטח בנייה מקסימלי	שטח אזור
מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בתשריט. כל חטיבה חייבת באישור מיוחד של הועדה. מבני יעור יקבעו לפי תכנית בנין אחידה.	עד 2	1 עד 2	1	גודל חלקת מגורים יהיה 1610 לא כולל חלק חקלאי. שטח בנייה יהיה 300 מ <sup>2</sup> או 20% מהחלקה הנייל. מבני יעור לא יעלו על 80 מ <sup>2</sup> .	בנייה ציבור
				מקומם, גודלים ויעודים יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.	שטח מבני משק שטח למבני מלאכה והחסנה
				מקומם, גודלים ויעודים יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במינה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.	שטח פרטי פתוח דרכים וחניית
				כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.	ספורט
				מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.	

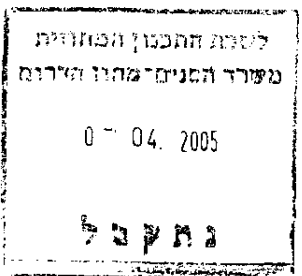
טבלת מגבלות בנייה - תכנית 129/03/10 - מאושרת

הערות	האזור
מספר קומות מותר - 2. שטח בנייה מקסימלי 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי 5,00 מ. קו בנין אחורי 5,00 מ. קו בנין צידי 5,00 מ. הבניה באזור זה ותת עפ"י תכנית בניני שתואשר ע"י הועדה המקומית.	שטח לבניני ציבור
כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.	שטח פרטי פתוח דרכים וחניית

טבלת זכויות הבניה לבתי צמיחה - תכנית 58/100/02/10 - מאושרת

קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	מס' קומות	מס' קומות	חלקת חקלאית	מירבית	היקפי בנייה	השימוש
צדדי ואחורי	קדמי	קדמי	1	1	90%	90%	היקפי בנייה מירבית	בתי צמיחה
2 מ'	לפי התשריט (רווטרה) *	לפי התשריט (רווטרה) *			--	--	על קרקעי	בתי צמיחה
					--	--	תת קרקעי	

\* במקרה ואושרה תכנית מתאר או תכנית מפורטת.





**פרק 6 : חתימות**

מסמך מס' 10000000000000000000

מינהל מקרקעי ישראל  
פאנל שטחים  
מנהלת שטחים

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

3/4/05

הסוכנות היהודית לא"י

הסוכנות היהודית לא"י

לימים: התכנון והמזון  
משרד המים-מזון הרחוק  
0 - 04. 2005  
מקבל

"יונייטד ישראל אפיל אוף קנדה אינק"

מקורות חברת מים בע"מ  
מרחק הדרום

"מקורות חברת המים בע"מ"

יזם התכנית:

הסוהכ"י המחלקה לפיתוח והתישבות

נודלמן נינה - אדריכלים

רח' שרת 82 ת"א 62504

עורך התכנית

נודלמן נינה - אדריכלים, רח' שרת 82, ת"א 03-5467060

21.3.05

תאריך: