

משרד הפנים מחוז דרום
 תוקף התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית בניה 1/480/02/7
 תעודת הבניה ולבניה החליטה
 11.9.06
 1/480/02/7
 כורסנית בילקוט הפרסומים מס. 5609
 12/12/06

תכנית מתאר מס' 1/480/02/7 - ישוב קהילתי-כפרי חלוצית דברי הסבר

הישוב חלוצית 1 מוקם מתוקף החלטת הממשלה מס' 444 מתאריך 15.07.2001 הקבעת שיש לפעול להקמת ישוב כפרי-קהילתי באזור חלוצית. בעקבות החלטה זו הוכנה תכנית המתאר המקומית מס' 480/02/7 שקבעה את מיקום הישובים במרחב התכנון, קיבולת יחידות הדיור, מיקום התשתיות הראשיות, הוראות הנוגעות לשטחים החקלאיים העוטפים את הישובים המוצעים. תכנית מפורטת מס' 1/480/02/7 זו מזהה המשך ישיר לתכנית המתאר המקומית והיא כוללת הוראות מפורטות להקמת ישוב חלוצית-קהילתי-כפרי מס. 1/480/02/7.

הישוב חלוצית 1 משלב מגוון של סוגי דיור ואת צרכי הציבור הנדרשים ממספר יחידות דיור. הצביון הדתי הצפוייה להתיישב במקום. סוגי הדיור המוצעים הם: נחלות חקלאיות של כ- 1.8 ד' (שטחי החקלאות של הנחלות נקבעו כאמור לעיל בתכנית המתאר המקומית מס' 480/02/7), יחידות קהילתיות על מגרשים של כ- 1 ד' ויחידות דו משפחתיות על מגרשים של כ- 0.5 ד'.

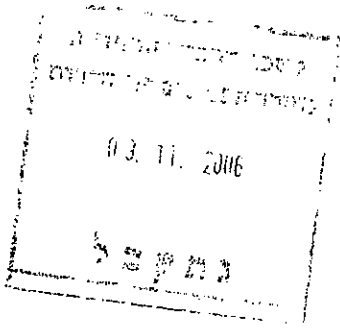
הישוב המתוכנן מיועד להתיישבותן של קהילות מגובשות ממפוני גוש קטיף, מהלך התכנון כלל תיאומים והסכמות עם נציגי המתיישבים הן לגבי הפרוגרמה המוצעת ליחידות הדיור ולצרכי הציבור והן לגבי התכנון הפיזי של הישוב. היות ומדובר בישוב עבור אוכלוסייה בעלת צביון דתי חרדי היה צורך להגדיל את ההקצאות לצרכי ציבור בשל גודל המשפחה הממוצע הגדול.

במהלך עבודת התכנון נידונו כל ההיבטים השונים הכרוכים בהקמת ישוב חקלאי-קהילתי איכותי באזור חולות חלוצה ונבחנו מספר חלופות תכנון שלדיות. בסיכום עבודת צוות התכנון נקבעו מספר עקרונות יסוד שיושמו בתכנון המפורט המוצע:

- "קומפקטיות" - עקרון זה נובע מכמה סיבות:
 1. מגבלות ואילוצים הנובעים מהמיקום: אמנם, המיקום מאפשר התפתחות לאורך זמן ללא מגבלות הנובעות מהסדרי קרקע, ומישובים גובלים אך ישנם מספר גורמים סביבתיים המחייבים תכנון קומפקטי של הישוב והם- הקירבה לגבול הבינלאומי, מיקום הישוב ביחס לכביש האזורי החדש והשטחים החקלאיים העוטפים את הישוב.
 2. אקלים ואיכות סביבה: תכנון אורבני בסביבה מדברית כמו זו מחייב הצטופפות וקומפקטיות כדי לייצר הצללות הדדיות בין הבתים וברחובות וליצור הגנה מסוימת של אזורי המגורים מפני סערות החול והאבק האופייניות למקום. לצורך כך מבוסס הישוב על קונפיגורציה הדוקה ככל האפשר של המגרשים הבודדים. בנוסף לנושא הסביבתי בפנים הישוב יש לזכור שהסביבה היא סביבה מדברית בקירבת מקום לשמורות טבע, יש מקום להדק ולצופף את האזורים הבנויים כדי לשמור על מקסימום שטחים פתוחים מסביב לישוב.
 3. אינטנסיביות: אחת התופעות המוכרות ביותר בישובים מסוג הישוב המתוכנן היא חוסר האינטנסיביות ובעצם חוסר התחושה הקהילתית הנובעת מהמגורים צמודי הקרקע, מהחצרות האחוריות הגדולות ומהפריסה השטוחה והרחבה היוצרת הסתמכות יתר על הרכב הפרטי שאינה מייצרת מרחב ייחודי עבור הולך הרגל. עקרון הקומפקטיות נובע מהרצון לקצר את מרחקי ההליכה בין מרכז הישוב לפריפריה שלו וכך ליצור סביבת הולכי רגל המאפשרת אינטראקציה בין אנשים ויצירת מרכז סביבו סובבים חיי הקהילה בישוב. עקרון זה מקבל משנה תוקף בהתחשב בכמות הילדים הרבה הצפויה להתגורר בישוב.
- "תכנית פתוחה קצוות" (open ended system) - עקרון זה נובע מהעקרון הקודם. הישוב מתוכנן כיום ל- 350 יחידות דיור, כולן צמודות קרקע, אך המחשבה שעומדת מאחורי עקרון זה היא שיש לאפשר לישוב להמשיך ולהתפתח גם מעבר לקיבולת המתוכננת. מניסיון רב שנים אנו יודעים שישוברים פרבריים ועירוניים המתוכננים כיחידות סגורות תחת עקרונות איזור (zoning) הדוגלים בהפרדת שימושים וביצירת יחידות עצמאיות לכאורה ומפורדות מסביבתן, סובלים מבעיות התחדשות וחוסר יכולת התפתחות. תוהלת החיים של ישובים כאלה היא יחסית קצרה וחופפת את מחזורי החיים של משפחות צעירות עד לגדילת הילדים ועזיבתם את הבית. תכנית פתוחה קצה המבוססת על מערכת אירגון גמישה יותר ומאפשרת שינויים בטיפולוגיות המגורים, בשימושים והתרחבות על ידי הוספת בנייני בהסתמך על התשתית הקיימת מעניקה לישוב פוטנציאל השרדות טוב יותר לאורך זמן רב יותר.
- הפרדת תנועה חקלאית מתנועת רכבים פרטיים- היות ובתכנית מוצע שילוב של נחלות חקלאיות עם מגרשים קהילתיים ובהתחשב בכמות הלכי הרגל הגדולה הצפויה בו, מערכת התנועה בישוב חולקה לשניים- מערכת תנועה ראשית מהמרכז החוצה משרתת את אזורי המגורים ברשת של שדרות מגוננות המשכיות. מערכת תנועה משנית החודרת מהכביש ההקפי ומשרתת את העורף של הנחלות החקלאיות ואינה מחוברת למערכת הראשית. בכך מושגת הפרדה מוחלטת בין תנועת הולכי הרגל והרכבים הפרטיים מתנועת כלים חקלאיים וטרקטורים בישוב.

- **שלד נופי** - בכפוף לעקרונות הקומפקטיות והרצון למרכז את חיי הקהילה סביב מרכז אחד משותף הוחלט שהשלד הנופי יהיה מבוסס על יצירת שדרות ירוקות נטועות לכל אורכן אשר יובילו לפארק ציבורי פתוח במרכז הישוב בסמיכות לבתי הספר ולגני הילדים. בקצוות אזורי המגורים מוקמו גינות ציבוריות שכונתיות עליהן נסמכים אשכולות גנים ומעונות יום.
- **התאמת התכנון לפני השטח ולסביבה** - התכנון נעשה תוך כדי התאמת רשת הרחובות והחתכים הראשיים לפני השטח הטבעיים. לצורך כך הורחב הקו הכחול שהתקבל מהתכנית המתארית ושונה מיקומו של כביש הגישה. בתכנון הישוב הושם דגש על מיזעור הנזק הסביבתי, על צמצום עבודות העפר ועל פריסת תשתיות חסכונית ככל האפשר. כמו כן נלקחו בחשבון ההוראות האקולוגיות והסביבתיות כפי שהתקבלו מתכנית המתאר המקומית . 480/02/7

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



מחוז הדרום

נפת באר-שבע

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מס' 1/480/02/7

שינוי לתכנית מתאר לישובי חולות חלוצה מס' 480/02/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

ישוב כפרי/קהילתי חלוצית 1

הוראות התכנית

10.10.06

פרק 1: כללי

1.1	שם התכנית:	תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 1/480/02/7 שינוי לתכנית מתאר לישובי חולות חלוצה מס' 480/02/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת(להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
1.2	מחוז:	הדרום.
1.3	נפה:	באר שבע.
1.4	מקום:	המועצה האזורית אשכול, מדרום ליישובים בפתחת שלום. נ.צ. מרכזי 134625 / 561375.
1.5	גוש:	גוש מס' 39001 חלקה מס' 1.
1.6	שטח התכנית:	כ- 1,550 דונם.
1.7	מגיש התכנית:	מינהל מקרקעי ישראל.
1.8	בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל.
1.9	עורך התכנית:	ק.ש.ת. - קידום שרותי תכנון בע"מ, אדריכל פרופ' אברהם יסקי רשיון מס' 4055, רח' מיטב 6 תל-אביב.
1.10	ציונים בתכנית:	כמסומן בתשריט ומתואר במקרא של התשריט.
1.11	מסמכי התכנית:	התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה: (א) תשריט שטח לישוב כפרי/קהילתי הערוך בקנה מידה 1:1250. (ב) 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). (ג) 2 גליונות של נספח פיתוח נופי מנחה הערוכים בקנה מידה 1:1250 ו- 1:250 (להלן: "נספח מס' 1"). (ד) גליון אחד של תכנית תנועה ודרכים, מערכת דרכים פנימית מנחה ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "נספח מס' 2").
1.12	יחס לתכניות אחרות:	התכנית כפופה לתכנית מס' 480/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
1.13	מטרות התכנית:	(א) יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב כפרי/קהילתי הכולל 350 יחידות דיור וקביעת יעודי הקרקע למגורים, (אזור מגורים א', אזור מגורים א' 3 ואזור מגורים בנחלה), אזור מסחר ותעסוקה, שטחים לבנייני ציבור, אזור מוסדות, אזור מלונאות ונופש, שטחים פתוחים ציבוריים, אזור ספורט ונופש, דרך גישה ליישוב ודרכים פנימיות ואזור נוף פתוח. (ב) שינוי יעוד שטח מקרקע חקלאית לשטח לישוב כפרי, שינוי יעוד שטח משטח לישוב כפרי לקרקע חקלאית, שינוי יעוד מדרך חדשה לקרקע חקלאית ומקרקע חקלאית לדרך חדשה.

- (ג). הקצאת מגרשים ליעודי הקרקע השונים וקביעת הוראות ומגבלות בנייה לרבות זכויות בניה, והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 (ד). איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים להקמת יישוב כפר/קהילתי הכולל כ- 350 יחידות דיור.

פרק 2: תכליות ושימושים

- 2.1 כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזורי התכנית כמסומן בתשריט יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 2.2 שטח היישוב מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים, זכויות ומגבלות בניה, בפרק 3 של הוראות התכנית (להלן: "הטבלה"). שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחים עקריים ושטחי שרות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב-1992.
- 2.3 קווי הבנין יהיו כמסומן, בקו מרוסק בצבע אדום בתשריט אלא אם כן מצויין אחרת בטבלה בפרק 3.
- 2.4 נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: חניה, גינון שבילים ומדרכות להולכי רגל ורכבי אופניים, ומעבר של מערכות תשתית תת-קרקעית.
- 2.5 **אזור מגורים א':**
- 2.5.1 אזור המיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד משפחתיות. בשטח כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת במבנה עד 2 קומות.
- 2.5.2 בתחום מגרש הבניה וכחלק מזכויות הבניה, כאמור בסעיף 2.5.4 להלן, תותר פעילות תעסוקה משרדית לבעלי מקצועות חופשיים. התעסוקה תותר בתחום בנין המגורים או במבנה צמוד עם כניסה נפרדת בתנאי שהשימוש יהא בעיקרו למגורים, בכפוף לתנאים סביבתיים למניעת מטרדים מהשכנים, מניעת מטרדי תנועה, שיינתנו על ידי מהנדס הועדה המקומית כמפורט להלן:
 מפלסי רעש ושעות פעילות:
 (א) מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
 (ב) תותר פעילות בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד, למעט אירוח כפרי בכפוף לאמור בסעיף (ג) להלן.
 (ג) בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות היום: 07:00 עד 19:00 עד 45 DBA בשעות הלילה: 19:00 עד 07:00 לא יעלה על רעש הרקע.
 (ד) לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
- 2.5.3 בתחום קו הבנין וכחלק מזכויות הבניה כאמור בסעיף 2.5.4 להלן, תותר הקמת עד שלוש יחידות ארוח כפרי בשטח כולל של כ- 100 מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכמפורט להלן:
 (א) שלבי ביצוע יחידות הארוח יהיו בהתאמה לשלבי ביצוע ופיתוח התשתיות ובנית יחידות הדיור ביישוב.
 (ב) גודל יחידת ארוח כפרי לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר.
 (ג) לכל יחידה תהיה כניסה נפרדת.

- (ד) לא יהיה קיר משותף בין היחידות.
- (ה) המרחק בין יחידת ארוח לבין מבנה אחר לא יקטן מ-4 מטר.
- (ו) יוקצה מקום חניה אחד לכל יחידת ארוח.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח יהיה הגשת תכנית בינוי על כל המגרש אשר תציין את העמדת כל המבנים המתוכננים וציון החניות עבור כל יחידה.
- (ח) לא תאושר הקמה של שימושים סותרים בסמיכות ליחידות הארוח הכפרי.
- 2.5.4 זכויות בניה, מגבלות הבניה לרבות גובה הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה-פרק 3. מובהר בזאת כי שטחי הבניה המירביים מעל למפלס 0.00, כמפורט בטבלה בפרק 3, כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי השרות, דהיינו, חדרי מדרגות, ממ"ד, מרפסות מקורות מחסן מעל למפלס 0.00 וכיו"ב, למעט שטח בניה עבור חניה מקורה.
- 2.5.5 בכל מגרש בניה תותר הקמת מרתף תת-קרקעי בשטח שאינו עולה על 150 מ"ר. גובה המרתף מדוד מרצפתו ועד תקרתו לא יעלה על גובה של 2.20 מטר. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ 0.80 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים מסביב לבנין. קומת המרתף תשמש עבור שטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.
- 2.5.6 לכל מבנה מגורים ניתן לבנות חצר משק בלתי מקורה, בשטח מירבי של עד 6 מ"ר, בתחום קווי הבנין. גובה קירות החצר לא יעלה על 2.10 מ'. חצר המשק תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי בניה של הבנין העיקרי כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- 2.5.7 מחסן – בכל מגרש בניה, תותר הקמת מחסן כחלק מזכויות הבניה בצמוד למבנה המגורים בתחום קווי הבנין, המחסן ייבנה מחומרי גמר של בנין המגורים, לחילופין ניתן לבנות מחסן במרתף בהתאם לאמור בסעיף 2.5.5 לעיל.
- 2.5.8 בתחום קווי הבנין תותר הקמת בריכת שחיה שאינה מסחרית וכן מבנה עזר ושירותים לשימוש הבריכה כחלק מזכויות הבניה. הקמת הבריכה תהיה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 5.5.4 להלן.
- 2.5.9 חניה - בכל מגרש יוכשר מקום חניה לשתי מכוניות בהתאם למקום שסומן בנספח הפיתוח הנופי מס' 1. שטח חניה מקורה יהא בהתאם לשטח הבניה כמפורט בטבלה. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הגמר של הבנין העיקרי, עם גג שטוח וגובה פנימי מירבי של 2.10 מ'.
- 2.5.10 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.6 אזור מגורים א 3

- 2.6.1 אזור המיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע לעוסקים בחקלאות אשר מעבדים שטחים המיועדים לכך בתכנית המתאר מס' 480/02/7 ובנספח המצורף לה. בשטח כל מגרש תותר הקמת שתי יחידות דיור בקו בנין אפס במבנה עד 2 קומות.
- 2.6.2 זכויות בניה, מגבלות הבניה לרבות גובה הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה-פרק 3. מובהר בזאת כי שטחי הבניה המירביים מעל למפלס 0.00, כמפורט בטבלה בפרק 3, כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי השרות, דהיינו, חדרי מדרגות, ממ"ד, מרפסות מקורות מחסן מעל למפלס 0.00 וכיו"ב, למעט שטח בניה עבור חניה מקורה.

- 2.6.3 לכל יחידת דיור במגרש תותר הקמת מרתף תת-קרקעי בשטח שאינו על 85 מ"ר. גובה המרתף מדוד מרצפתו ועד תקרתו לא יעלה על גובה של 2.20 מטר. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ 0.80 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים מסביב לבנין. קומת המרתף תשמש עבור שטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.
- 2.6.4 לכל מבנה מגורים ניתן לבנות חצר משק בלתי מקורה, בשטח מירבי של עד 6 מ"ר, בתחום קווי הבנין. גובה קירות החצר לא יעלה על 2.10 מ'. חצר המשק תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי בניה של הבנין העיקרי כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- 2.6.5 מחסן – בכל מגרש בניה, תותר הקמת מחסן כחלק מזכויות הבניה בצמוד למבנה המגורים בתחום קווי הבנין, המחסן ייבנה מחומרי גמר של בנין המגורים, לחילופין ניתן לבנות מחסן במרתף בהתאם לאמור בסעיף 2.6.3 לעיל.
- 2.6.6 חניה - בכל מגרש יוכשר מקום חניה לשתי מכוניות בהתאם למקום שסומן בנספח הפיתוח הנופי מס' 1. שטח חניה מקורה יהא בהתאם לשטח הבניה כמפורט בטבלה. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הגמר של הבנין העיקרי, עם גג שטוח וגובה פנימי מירבי של 2.10 מ'.
- 2.6.7 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.7

אזור מגורים בנחלה:

- המגרשים באזור מגורים בנחלה מיועדים למי שיעסקו בחקלאות בשטחים לעיבוד חקלאי כמסומן בתכנית המתאר ומפורט בנספח השטחים החקלאיים בתכנית המתאר.
- 2.7.1 אזור המיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע. בשטח כל מגרש בניה תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל הנחלה, יחידת דיור נוספת עבור בן ממשיך ובנוסף יחידת הורים. מספר הקומות בכל מבנה יהא עד 2 קומות.
- 2.7.2 בתחום מגרש הבניה וכחלק מזכויות הבניה, כאמור בסעיף 2.7.6 להלן, תותר פעילות תעסוקה משרדית לבעלי מקצועות חופשיים. התעסוקה תותר בתחום בנין המגורים או במבנה צמוד עם כניסה נפרדת בתנאי שהשימוש יהא בעיקרו למגורים.
- 2.7.3 בתחום קו הבנין וכחלק מזכויות הבניה כאמור בסעיף 2.7.6 להלן, תותר הקמת עד שלוש יחידות ארוח כפרי בשטח כולל של כ- 100 מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 2.7.4 בתחום קווי הבנין במגרש תותר הקמת מבני עזר לשימושים חקלאיים כגון סככות לרכב חקלאי, מתקני קירור, מבני אחסנה וכיו"ב. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכה וכניסת מזיקים למינהם. גובה המבנים לא יעלה על 5 מטר. אחסון חומרים מסוכנים מותר בקבלת אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.
- 2.7.5 תותר תעסוקה לא חקלאית דהיינו שאינה קשורה ישירות ליצור חקלאי לרבות משרד ושירותי משרד, שירותי צהרון, מעונות וגני ילדים, מועדונים ומעון יום לקשיש, אחסנה (למעט אחסנה גלויה), מסעדה או אירוח כפרי וכדומה, בכפוף לתנאים סביבתיים למניעת מטרדים מהשכנים, מניעת מטרדי תנועה, שיינתנו על ידי מהנדס הועדה המקומית כמפורט להלן: מפלסי רעש ושעות פעילות:
- (א) מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
- (ב) תותר פעילות בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד, למעט אירוח כפרי בכפוף לאמור בסעיף (ג) להלן.

(ג) בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה) בשעות היום : 07:00 עד 19:00 עד 45 DBA בשעות הלילה : 19:00 עד 07:00 לא יעלה על רעש הרקע.
(ד) לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

- 2.7.6 זכויות בניה, מגבלות הבניה לרבות גובה הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה-פרק 3.
מובהר בזאת כי שטחי הבניה המירביים מעל למפלס 0.00, כמפורט בטבלה בפרק 3, כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי השרות, דהיינו, חדרי מדרגות, ממ"ד, מרפסות מקורות מחסן מעל למפלס 0.00 וכיו"ב, למעט שטח בניה עבור חניה מקורה ולמעט מבני עזר לשימושים חקלאיים ומבנים לתעסוקה לא חקלאית.
- 2.7.7 בכל מגרש בניה תותר הקמת מרתף תת-קרקעי בשטח שאינו עולה על 150 מ"ר. גובה המרתף מדוד מרצפתו ועד תקרתו לא יעלה על גובה של 2.20 מטר. מפלס תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ 0.80 מטר ממפלס פני הרקע הסופיים מסביב לבנין. קומת המרתף תשמש עבור שטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.
- 2.7.8 לכל מבנה מגורים ניתן לבנות חצר משק בלתי מקורה, בשטח מירבי של עד 6 מ"ר, בתחום קווי הבנין. גובה קירות החצר לא יעלה על 2.10 מ'. חצר המשק תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי בניה של הבנין העיקרי כמפורט בסעיף 4.1 להלן.
- 2.7.9 מחסן – בכל מגרש בניה, תותר הקמת מחסן כחלק מזכויות הבניה בצמוד למבנה המגורים בתחום קווי הבנין, המחסן ייבנה מחומרי גמר של בניין המגורים, לחילופין ניתן לבנות מחסן במרתף בהתאם לאמור בסעיף 2.7.7 לעיל.
- 2.7.10 בתחום קווי הבנין תותר הקמת בריכת שחיה שאינה מסחרית וכן מבנה עזר ושירותים לשימוש הבריכה כחלק מזכויות הבניה. הקמת הבריכה תהיה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 5.5.4 להלן.
- 2.7.11 חניה - בכל מגרש יוכשר מקום חניה לשתי מכוניות בהתאם למקום שסומן בנספח הפיתוח הנופי מס' 1. שטח חניה מקורה יהא בהתאם לשטח הבניה כמפורט בטבלה. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הגמר של הבנין העיקרי, עם גג שטוח וגובה פנימי מירבי של 2.10 מ'.
- 2.7.12 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.8 אזור מסחר ותעסוקה:

- 2.8.1 אזור המיועד לשילוב שימושים של מסחר ותעסוקה. התכליות המותרות: מסחר, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים כגון מספרה, וכד', שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, משרדי ועד הישוב, מרפאות ותעסוקה נקיה מסוגים המתאימים להשתלב במרכז שירותים של ישוב קהילתי, מועדון נוער ומקווה לנשים.
- 2.8.2 בתחום המגרש יוכשרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר הבניה.
- 2.8.3 היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה, מספר הקומות והשימושים בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה-פרק 3.

- 2.8.4 היתרי בניה באזור יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, וקיום אזורי פריקה ואחסנה נאותים ועל פי תכנית פיתוח.
- 2.8.5 באזור זה לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות תומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.

2.9 שטח לבנייני ציבור

- 2.9.1 אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, שירותי קהילה, מועדונים, ספריות וכדומה, השימושים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה בפרק 3. במגרש מס' 376 יותרו מבני מגורים לתלמידים וסגל המוסד.
- 2.9.2 היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה, מספר קומות והשימושים בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה- פרק 3.
- 2.9.3 על אף האמור בסעיף 2.9.1 לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר שילוב מספר תכליות ושימושים מהמותרים באזור במגרש אחד או במבנה אחד.
- 2.9.4 מגרש מס' 393 מיועד כרזרבה למוסד ציבורי. הייעוד ייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. עד לקביעת הייעוד ולבניה בפועל, השטח יגונן בפיתוח אקסטנסיבי.
- 2.9.5 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.10 אזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור

- 2.10.1 אזור המיועד למוסדות ציבור כגון: מדרשה, אולפנא לבנות ומגורי תלמידים וסגל המוסד, וישיבה גבוהה ומגורי אברכים ו"כולל".
- 2.10.2 היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה, מספר הקומות והשימושים בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה- פרק 3.
- 2.10.3 בתחום מגרשי הבניה יוכשרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר הבניה.
- 2.10.4 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.11 אזור מלונאות ונופש

- 2.11.1 אזור המיועד לפיתוח מלונאות ותיירות מדברית להקמת מלונות ו/או אכסניה ו/או כפר נופש ושירותי תיירות הקשורים לפעילות מלונאית לרבות שימושים מסחריים הקשורים במישרין לפעילות המלונאית והתיירותית.
- 2.11.2 הבינוי במגרש המיועד למלונאות ונופש יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לסיווג מתקני אכסון תיירותי אשר יהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים.

- 2.11.3 היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה, מספר הקומות והשימושים בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה- פרק 3.
- 2.11.4 בתחום מגרשי הבניה יוכשרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר הבניה.
- 2.11.5 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.12 שטח ציבורי פתוח

- 2.12.1 אזור המיועד לנטיעות, גינון, מתקני משחקים ומתקני ספורט, שבילים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים ושטחי חניה בהתאם להוראות להלן:
- 2.12.2 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, הצירים הירוקים לאורך הדרכים והמעברים הציבוריים להולכי רגל ייעשו בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות מערכת השקייה. כמו כן יכללו עבודות הפיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, מתקני משחק, נופש פעיל, פרגולות, אשפתונים וכיו"ב.
מגרש מס' 324 הוא שטח פתוח ציבורי המיועד לכיכרות, רחבות, שבילים, אזורי התכנסות, נטיעות ואזורי גינון אינטנסיביים. בשטח זה אסור לשלב מגרשי ומתקני ספורט.
- 2.12.3 מגרשים מס' 322, 324, 326, 356, 359, 362 מיועדים לגינון באופן שיימנע מעבר כלי רכב חקלאיים לרחובות המצרניים.
- 2.12.4 ראה סעיפים 6.3.3 ו-6.3.4 להלן.

2.13 אזור ספורט ונופש

- 2.13.1 אזור המיועד להקמת מתקני ספורט, מבני ספורט ומגרשי משחקים. כמו כן יותרו שרותי אוכל ומשקה, חניות, גינון ומתקני תשתית הדרושים לפעילות באזור.
- 2.13.2 זכויות בניה, הוראות ומגבלות הבניה ומספר הקומות הם בהתאם למפורט בטבלת אזורים ליעודי קרקע שימושים זכויות ומגבלות בניה- פרק 3.
- 2.13.3 תנאי להתרת הבניה באזור ספורט ונופש הוא אישור תכנית בינוי לכלל שטח המגרש על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.13.4 שימושים העלולים לגרום למטרד לאזורי המגורים, כגון בריכת שחיה פתוחה ומגרשי משחק יורחקו ככל האפשר מאזורי המגורים ויהיו מופרדים ככל האפשר על ידי בניינים שיהוו, בין השאר, מחסום אקוסטי לבנייני המגורים.
- 2.13.5 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.14.1 דרכים

- (א). סלילת דרך הגישה ליישוב תלווה בתכנון נופי והוראות סביבתיות בהתאם למסקנות חוות הדעת הסביבתית.
רצועת תשתיות ברוחב 10 מטר תבוצע כחלק מזכות הדרך של כביש הגישה על פי החתך בנספח מנחה מס' 1.
- (ב). תכנון וביצוע מעברים לבעלי חיים יהיו בהתאם להנחיות חוות הדעת הסביבתית ובתאום עם רשות הטבע והגנים.
- (ג). שטחי החקלאות לאורך כביש הגישה הגובל עם שמורת הטבע יגודרו.
- (ד). הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- (ה). תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
- (ו). בדרכים המשרתות את בנייני המגורים אסורה תנועת כלי רכב חקלאיים וכלי רכב המובילים את התוצרת החקלאית.
- (ז). השביל החקלאי מס' 31 משמש כדרך היקפית כחלק ממרכיבי הבטחון הדרושים ליישוב.
- (ח). הועדה המקומית תהיה רשאית לתפוס חזקה בקרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילת הברזל 1943 על שינויה.

2.14.2 חניה ותנועה

- (א). הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו ע"פ תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות תכנון אזורי מיתון תנועה.
- (ב). החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתרי בניה.
- (ג). מיקום מקומות החניה במגרשי המגורים ועיצובם יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 2.
- (ד). חניות עבור נכים בשטחים המיועדים למלונאות ונופש, ספורט ונופש, מסחר מבנים ומוסדות ציבור, אזור מגורים מבנים ומוסדות ציבור, שטח לבנייני ציבור, יותקנו בתחום מגרשי הבניה בהתאם לתקן החניה לעת התרת הבניה.

2.14.3 דרך משולבת

- (א). רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב. מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, מגונן ומשולב בחניה לרכב פרטי, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו היא על גבי שפה מונמכת.
- (ב). ביצוע דרך משולבת יהיה על פי תכנית פיתוח, בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.
- (ג). לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים בדרך משולבת, אלא לאחר שתכנית הפיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

2.14.4 שביל חקלאי

- דרך המיועדת למעבר כלים חקלאיים ורכב מסחרי להובלת התוצרת החקלאית. ביצוע השבילים החקלאיים יהיו לפחות ברמה של דרכי עפר כבוש. שביל מס' 31 ישמש כדרך היקפית כחלק ממרכיבי הבטחון הנדרשים.

2.15 שטח נוף פתוח

2.15.1 אזור המיועד לגינון בעל אופי מדברי התואם את תנאי האיזור או גידולים חקלאיים רב שנתיים (מטעים), שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מעבר תשתיות, דרכים לרכב חקלאי מצופות אספלט.

2.15.2 למען הסר ספק לא תותר הקמת סככות, חממות או כל בניה שהיא.

2.16 מתקן הנדסי

2.16.1 מגרשים מסי' 429-366 המסומנים בתשריט מיועדים להקמת תחנות טרנספורמציה (תחנות שנאים) בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בפרק 3 להלן ובתאום עם חברת החשמל.

2.16.2 מגרש מסי' 370 המסומן בתשריט מיועד להקמת תחנת שאיבה לשפכים בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בפרק 3 להלן ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2.17 קרקע חקלאית

על השטח המיועד כקרקע חקלאית חלות הוראות תכנית מתאר מסי' 480/02/7 בכפוף למגבלות קווי הבנין לדרך מסי' 1 שעל פי תכנית זו.
השימוש בקרקע חקלאית הינו בהתאם לנספח שבתכנית המתאר מסי' 480/02/7.

פרק 3- טבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים זכויות ומיגבלות בניה- בעמוד הבא

פרק 3- טבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים זכויות ומיגבלות בניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' היחידה דיוור למגרש	שימושים ותכולות טורניים	שטחי בניה מרובים במגרש (מ"ר)			מס' מק"ב במגרש	גובה מק"ב	מס' מק"ב	קוד בניה (מטר) ⁽¹⁾	מס' מק"ב	מס' מק"ב	מס' מק"ב
					שטח שטחי שירות מעל מפלס 0.00	שטח עיקרי + שטח שירות מעל מפלס 0.00	שטח עיקרי + שטח שירות מעל מפלס 0.00							
אזור מגורים א'	1-196	-980 1000	1	מגורים	30+350 מקרה	30+350 מקרה	150	35	9	2	4	3/6	5	אזורי
אזור מגורים א' 3	220-197	-490 510	2	מגורים	30+300 מקרה	30+250 מקרה	170	40	9	2	4	4	5	אזורי
אזור מגורים במחלה	318-221	-1780 1800	2+ יחידות גורים	מגורים	30+600 מקרה	30+900 מקרה	150	35	9	2	4	3/6	5	אזורי
מסתי ותעסקה	388	5940	-	מסתי, משוררים, מתג"ס, מעדון, טי, משוררי ועד תישוב ומקורות לנשים	3000	3000	1000	35	12	3	5	5	10	אזורי
מלגאת חמשה	389	15420	-	-	6500	6500	1000	35	8	2	5	10/5	20	אזורי
ספרט חמשה	392	11620	-	-	5000	5000	1000	35	12	2	5	10/5	20	אזורי
מגורים מבנים ומסדות ציבור	390	15980	-	מדרשה	8000	8000	1500	35	9	2	5	10/5	20	אזורי
מגורים מבנים ומסדות ציבור	391	20770	-	ארלבא, ב"ס תיסן ומנימיה לבנות + מגורים	9000	9000	1500	35	9	2	5	10/5	10	אזורי
שטח לבייני ציבור	376	15500	-	ישיבה גברת, סלל + מעדן אברכים	7500	7500	1000	35	9	2	5	5	10	אזורי
שטח לבייני ציבור	381	9480	-	ב"ס יסוד לבנות	2100	2100	500	40	12	3	5	10/5	10	אזורי
שטח לבייני ציבור	382	10620	-	ב"ס יסוד לבנים	2200	2200	500	40	12	3	5	10/5	10	אזורי
שטח לבייני ציבור	373	4000	-	בית נבנת, ספריה, אולם, כריכות, מקה לנשים	2000	2000	500	50	15	2	4	6	4	אזורי
שטח לבייני ציבור	385	4000	-	בית נבנת, ספריה, אולם, כריכות, מקה לנשים	2000	2000	500	50	15	2	4	6	4	אזורי
שטח לבייני ציבור	371,372,374, 375,383,384, 386	1000	2 כיתות גן או 3 משותף או שילוב ביניהם	גני ילדים משותף יום	⁽²⁾ 250 ⁽³⁾ 470	250 470	-	50	6	1	4	3/6	5	אזורי
שטח לבייני ציבור	377,378,379, 380	1000	2 כיתות גן או 3 משותף או שילוב ביניהם	גני ילדים משותף יום	⁽²⁾ 250 ⁽³⁾ 470	250 470	-	50	6	1	4	4	4	אזורי
מתקן הנדסי	370	1600	-	תחנת שאיבה	100	100	-	10	3.5	1	5	5	5	אזורי
מתקן הנדסי	366,367,368 369	50	-	תחנת טרנסמיסיה	40	40	-	80	4	1	1	1	1	אזורי

הערות לטבלה:

- (1) כמסומן בתשריט.
 (2) בכפוף לאמור בסעיף 2.9.3 לעיל. שילוב גני ילדים ומעונות יום במגרש יהא על פי צרוף שטחי הבניה של כל שימוש: כותת גן ילדים בשטח 125 מ"ר, מעון יום בשטח 157 מ"ר.

- 4.1 חומרי גמר**
- 4.1.1 חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיו מחומרים בולעי אנרגיה וחומרים מבודדים היוצרים מעטפת בידוד למבנה.
- 4.1.2 חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן טבעית מסותתת, אבן דוגמת כורכרית, טיח אקרילי בגוונים בהירים בעלי בוחק נמוך. לא תותר בניה בעץ, פח, פלסטיק או חומרים קלים אחרים.
- 4.2 גגות:**
- גגות המבנים בכל האזורים המיועדים לבניה יהיו גגות שטוחים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרי גמר בגוון בהיר.
- 4.3 אורור והצללה וכיווניות מבנים:**
- 4.3.1 חלונות יתוכננו באופן המאפשר זרימת אויר טובה לאורור חלל המבנים.
- 4.3.2 מומלצת הצללת קירות על ידי אלמנטים קשיחים או באמצעות עצים בעלי צמרת גבוהה שאינה חוסמת את תנועת האוויר ועומדים בחורף בשלכת.
- 4.3.3 מומלץ למקם את המבנים כך שהחזית הארוכה של המבנה תפנה לכוון צפון או דרום, במידת האפשר.
- 4.4 קומת עמודים:**
- לא תותר קומת עמודים בכל האזורים המיועדים לבניה.
- 4.5 מפלסי הכניסה לבנינים:**
- מפלסי הכניסה לבניינים (± 0.00) יקבעו בתכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה, בהתאם למערכות הניקוז, הביוב והדרכים הגובלות במגרש.
- 4.6 אנטנות וארובות:**
- 4.6.1 לא תותרנה אנטנות מכל סוג על גגות המבנים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזיות ובהזנה תת קרקעית למבנים, למעט אנטנות לוויין בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
- 4.6.2 ארובות ישולבו בתכנון הבנין במסגרת הבקשה להיתר בניה באופן שתימנע הפרעה לדיירים במבנים סמוכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
- 4.7 כבלי חשמל, טלפון ותל"כ:**
- כבלי חשמל ותקשורת (טלפון ותל"כ) יוטמנו בקרקע. לא יותקנו על חזיתות המבנים אלא בתוך קירות בנין או יוטמנו בקרקע.
- 4.8 הסתרת מזגנים:**
- מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר ומזגני חלון יוסתרו כלפי הרחוב שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח.

4.9 גדרות:

- 4.9.1 קירות גדר לחזית הרחוב ו/או שטחי ציבור יהיו בציפוי אבן טבעית מסותתת או אבן דוגמת כורכרית כולל קופינג.
- 4.9.2 גובה הקירות לא יפחת מ-40 ס"מ ולא יעלה על 1.5 מ' כולל באזורי עמדות אשפה וארונות תשתית. פני המישור העליון של הקירות והגדרות יהיו אופקיים.
- 4.9.3 קירות בגבול האחורי והצידי של המגרשים יהיו כדוגמת קירות החזית הקדמית, או גדר בנויה בגובה של 40 ס"מ ומעליה גדר מתכת או גדר רשת קשיחה.

4.10 חיבור תשתיות למגרשי מגורים:

חיבורי תשתיות למגרשים ימוקמו בגבול בין מגרשים סמוכים למדרכה בגומחות (פילרים) בנויות כדוגמת קירות התמך ועם דלתות ממתכת בצבע אחיד בכל הרחוב (ראה נספח מס' 1).

4.11 שילוט:

שילוט הכוונה ייעשה באישור הרשות המקומית. עיצוב ודגם השילוט יהיה אחיד. פרטי השלט ועיצובו יכללו בבקשה להיתר ויאושרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

פרק 5: הנחיות כלליות לתשתיות

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות בתחומי הדרכים או בשטחים הפתוחים הציבוריים. הרשות המקומית רשאית להעביר תשתיות תת-קרקעיות בתחום מגרשי הבניה ולהיכנס לצורך טיפול למגרשים אלה. אסורה בניה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות (ראה סעיף 2.14.1 (א) לעיל).

5.1 תשתיות חשמל

- 5.1.1 אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
- 5.1.2 רשת החשמל במתח גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
- 5.1.3 רשת החשמל במתח עליון ובמתח על תהיה עילית.
- 5.1.4 תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) יוקמו בשטחים המסומנים בתשריט גליון מס' 1. באם יידרשו חדרי שנאים עבור מבני הציבור, ספורט ונופש, ומסחר ותעסוקה יוקמו בשטח המגרשים או בתוך המבנים וייקבעו בתאום עם חברת החשמל לעת הכנת הבקשה להיתר בניה. בעלי הזכויות במקרקעין יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

(א). לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ"ר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

- (ב). אין לבנות בניינים מעל כבלי 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.
- (ג). אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- (ד). מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, 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, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

5.2 תשתית תקשורת

תשתיות בזק וטל"כ בתוואים ראשיים ומשניים יהיו תת-קרקעיות על פי הנחיות התכנון והביצוע של גורמי התקשורת.

5.3 ניקוז

- 5.3.1 דרך הגישה לישוב לא יחסום אפיקי ניקוז טבעיים.
- 5.3.2 ניקוז מגרשים בשטח התכנית, יהיה בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. צינורות ניקוז- כולל הגנה על מבנים בפני שטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז.
- 5.3.3 מגרשים המיועדים לבניה על פי תכנית זו ינוקזו אל דרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח.
- 5.3.4 מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר ערוגות עצים ושטחי גינון, או למערכת הניקוז.
- 5.3.5 לא יותר ניקוז ממגרש אחד המיועד לבניה למגרש אחר המיועד לבניה.

5.4 ביוב

- 5.4.1 כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 5.4.2 ינקטו אמצעים למניעת מטרדים מתחנת שאיבה מקומית לביוב.
- 5.4.3 בשטח התכנית לא יותרו בורות ספיגה לביוב.
- 5.4.4 תחנת שאיבה לשפכים תוקם במגרש המיועד למתקן הנדסי בתשריט.

5.5 מים

- 5.5.1 מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.
- 5.5.2 תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום, תוגן מערכת אספקת המים לשתייה ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- 5.5.3 מערכת המים תכלול מאגר מים למי חרום בתאום עם הרשויות המתאימות.
- 5.5.4 הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית:

- (א) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה.
- (ב) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
- (ג) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

5.6 איסוף ופינוי פסולת

פסולת תפונה לאתרים מורשים ומוסדרים ע"פ כל דין בלבד.

5.6.1 פסולת ביתית.

פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע ע"י הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. מתקני האצירה יהיו עם סוגר אוטומטי. מיכלי אצירה ציבוריים, אם ידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסדרו על ידי מסתור קשיח מתאים, על פי פרט ארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

5.6.2 פסולת חקלאית ופסולת יבשה.

פסולת חקלאית ופסולת יבשה תרוכז בחצר מחזור שתוקם בשטח המסומן בתכנית 480/02/7 בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. מחצר המחזור תפונה הפסולת לאתרים מוסדרים ומאושרים על פי כל דין.

6.1 עבודות עפר

- 6.1.1 לפני ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית יבוצע סקר חי וצומח ובמידת הצורך תעשה העתקה של פקעות/בצלים, בעלי חיים וכדומה אל מחוץ לשטח התכנית בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- 6.1.2 עבודות חפירה ומילוי יעשו תוך מניעת שפכי עפר. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת מניעת שפכי עפר.
- 6.1.3 עודפי עפר מחפירה בשטח התכנית יועברו לאתר שתורה על כך הרשות המקומית.

6.2 שלבי ביצוע עבודות עפר

- 6.2.1 חישוב עליון של השטח בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים בנפרד, על מנת להשתמש בו כחומר לשיקום צידי הדרך.
- 6.2.2 הקמת סוללה נמוכה בגובה של כ-1 מטר וברוחב של 2-3 מטר על מנת למנוע כניסת כלי רכב ומעבר אל תחום שמורת הטבע שממזרח לדרך.
- 6.2.3 שימוש בעודפי העפר כחומר מילוי, בתאום עם המועצה האזורית אשכול.
- 6.2.4 עודפי עפר במידה ויהיו יועברו לאתר "דיה". מדובר בחול איון חפירה מילוי בתחום התכנית בלבד.

6.3 פיתוח רחובות, גינון וצמחייה

- 6.3.1 כל רחוב יאופיין בשפת עיצוב רחוב אחידה כולל אפיון עצים שונה.
- 6.3.2 בכל המדרכות יינטעו עצי צל וצמחייה בהתאם למפורט בנספח המנחה מס' 1.
- 6.3.3 בגינון ציבורי ייעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה מדברית כזה שאינו משתלט או מזריע את עצמו (כדי שלא תהיה הפרעה לשטחים הטבעיים בקרבת היישוב).
- 6.3.4 מיני הצמחים בגינון הציבורי יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן ובתאום עם רשות הטבע והגנים:
 - א. עצים מומלצים לנטיעה: אשל הפרקים, אשל היאור, אלה אטלנטית, פיקוס השקמה, שיזף מצוי, שיטת הנגב, שיטה סלילנית, שיטת סוכך, אשחר דו-זרעי, תמר מצוי. כמו כן עצי אקליפטוס שונים היוצרים צל ובעלי פריחה מיוחדת. כמו כן עצי תרבות בעלי צריכת מים מועטה ובעלי פריחה דוגמת בוהיניה קרון, ברכיטון הסלעים, רוביניה בת שיטה.
 - ב. שיחים ובני שיח מומלצים לנטיעה: כסיה מדברית, רותם המדבר, מתנן שעיר, לענה חד זרעית, מלוח קפח, אטד ערבי.
 - ג. איסור נטיעה של שיטה מכחילה (אקציה ציאנופילה), ינבוט ורבוזינה.
- 6.3.5 ההנחיות לעיל הינן מחייבות לגינון הציבורי ומהוות המלצות לגינון הפרטי.

6.4 מגרשי חניה

- 6.4.1 באזורי חניה ציבורית באזור למלונאות ונופש, מסחר מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, בנייני ציבור ובאזור ספורט ונופש ישולבו נטיעות. שילוב הנטיעות ייקבע בתכנית פיתוח.
- 6.4.2 מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחייה.

6.5 חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית (כגון: ארונות חשמל, תקשורת, מוני מים) ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית, יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים - חב' חשמל, בזק, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות ומשולבות בגדר כמפורט בנספח המנחה מס' 1 (גליון מס' 2) דלתות הארונות או הגומחות תהיינה ממתכת בצבע אחיד בכל הרחוב ויתוכננו כחלק אינטגרלי של הגדר.

6.6 מתקני אשפה

מקומות המיסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בגדר כמפורט בנספח מס' 1 (גליון מס' 2).

6.7 הוראות לעיבוד חקלאי

- 6.7.1 יש להימנע ככל האפשר משימוש במטוסי ריסוס ובחיתוי קרקע.
- 6.7.2 כל שטחי החממות יגודרו כך שתימנע התעופפות פסולת.

6.8 תאורת גדרות

תאורת הגדר התוחמת את היישוב, תכוון לרצועת הגידור ועד 50 מטר החוצה.

פרק 7: ביצוע התכנית

7.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

- 7.1.1 היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1:100 הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, גדרות מעקות, שטחים מרוצפים ופתרונות ניקוז כאמור בסעיף 4.3 לעיל. בהתאמה לתכנית הפיתוח של כלל היישוב.
- 7.1.2 תנאי למתן היתרי בניה באזור מסחר מבנים ומוסדות ציבור, אזור מגורים מבנים ומוסדות ציבור מוסדות ציבור, אזור מלונאות ונופש ואזור ספורט ונופש, יהיה הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 7.1.3 תנאי למתן היתרי בניה והצבת מבנים (לרבות מבני מגורים זמניים) הוא הבטחת ביצוע המתקן המשודרג לטיפול בשפכים בחולית בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה או הצבת המבנים כך שעם אכלוס מבני המגורים (לרבות מבנים זמניים) יובטח כי המכון המשודרג יוכל לקלוט ולטפל בשפכי המבנים.

- 7.1.4 היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות מפורטות לפתרון הביוב על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודת הפיתוח והבניה.
- 7.1.5 היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות התמרון המרכזית.
- 7.1.6 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 7.1.7 תנאי למתן היתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים-רעש.
- 7.1.8 תנאי למתן היתר בניה באזור נופש וספורט באזור מלונאות הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי, כאמור לעיל, תיתן עדיפות גבוהה לשיקולים האקוסטיים ותלווה בנספח אקוסטי שיוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישור.
- 7.1.9 תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה הוא תאום עם המשרד לאיכות הסביבה ואישור משרד הבריאות.
- 7.1.10 תנאי למתן היתר בניה באזור מלונאות ונופש הוא קבלת אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיסיים.
- 7.2 מיקלוט ומרכיבי בטחון**
- 7.2.1 לא יינתן היתר בניה לבנין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט, בהתאם לתקנות החלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.
- 7.2.2 תוקם גדר בטחון היקפית ודרך היקפית מסביב לישוב בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- 7.2.3 תאורת הגדר התוחמת את היישוב, תכוון לרצועת הגידור ועד 50 מטר החוצה.
- 7.3 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 והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
- 7.4 חלוקה ורישום**
- חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לטבלת החלוקה למגרשים שבתשריט גליון מס' 1.
- 7.5 שלבי ביצוע התכנית**
- 7.5.1 התכנית תבוצע בשלבים תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- 7.5.2 שלבי ביצוע יחידות הארוח יהיו בהתאמה לשלבי ביצוע ופיתוח התשתיות ובנית יחידות הדיור בישוב.

חתימות:

מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

מסמך שנו תהיה
 ה' ינואר 2006
 משרד המשפטים
 מינהל מקרקעי ישראל
 רח' בן יהודה 32, תל-אביב 63805
 טל: 03-6203668 פקס: 03-6203853

דבר שקבע
הגיש התכנית

דיון יצאנו לדיון...
 על...
 6/11/06

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

ק.ש.ת.- קידום שרותי תכנון בע"מ
 רח' בן יהודה 32, תל-אביב 63805
 טל: 03-6203668 פקס: 03-6203853

עורך התכנית: ק.ש.ת.- קידום שרותי תכנון בע"מ

אדריכל פרופ' אברהם יסקי

10.10.06