

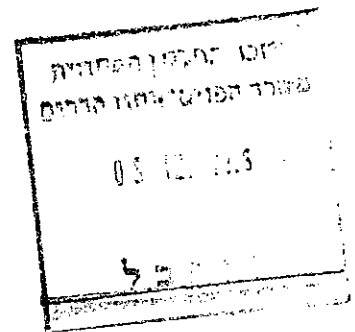
6005489

Tak603.4.5

3 יולי, 2006

ד' תמוז, תשס"ו

U:\office\61603-MFTAR\tak 603.4.5.doc\4 תקנונים\חלוצית



מחוז הדרום

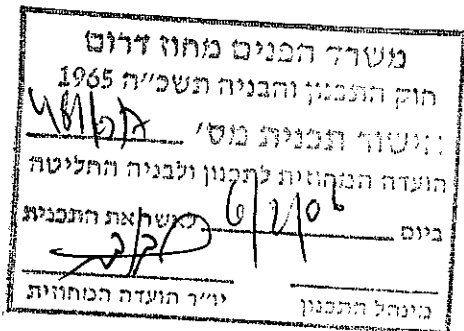
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 481 / 03 / 7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מתאר מקומית 255/02/7

הוראות התכנית



מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: חולות חלוצה / עגור

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

גוש 39001 חלקה מס' 1 (חלק)

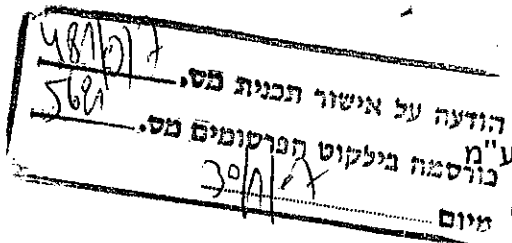
גוש 100301 חלקה מס' 1 (חלק)

גוש 100302 חלקות מס' 1, 2 (חלק)

שטח התכנית: 2297.962 דונם

עורך התכנית: רכס - אשכול אדריכלים ומתכנני ערים

אלי רכס, אדריכל רשיון מס' 21848



יולי 2006

1. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת ישוב כפרי קהילתי חלוצית 4 (שם זמני) בחולות חלוצה והסדרת דרך הגישה מאזור הישובים בחבל הבשור וכביש מס' 2211. התכנית נגזרת מהחלטת הממשלה בדבר הקמת ישובים חדשים באזור.
מיקום הישוב ע"פ נ.צ. 563700 / 136400. הישוב כולל כ- 300 מגרשים מתוכם 100 מגרשים עבור מגורים בישוב חקלאי ו- 200 מגרשים עבור מגורים באזור מגורים א'. שטח המגרשים בין 885 עד 2000 מ"ר כל אחד. בכל מגרש תיבנה יח"ד אחת או יותר לפי הוראות התכנית, עד 500 יח"ד דיור.
2. התכנית מייעדת שימושים וזכויות בניה במגרשים השונים למגורים, מבני עזר לחקלאות, פעילות לא חקלאית כגון משרדים אומונויות, תירות ואירוח של עד כ- 1500 יח' אירוח בשטח התכנית.
3. דרך הגישה לישוב מתפצל מדרך מקומית מתוכננת (היוצאת מכביש מס' 2211) דרך זו מהווה גישה גם לישובים שלומית וחלוצית 1.
4. הישוב יפותח ב- 2 שלבים, שלב א' 188 מגרשים, שלב ב' 112 מגרשים, סה"כ 300 מגרשים.
מבני הציבור הנדרשים לחיי הקהילה וכן שטחים המיועדים לתעסוקה, מוסדות, תירות וכו' יפותחו בהתאמה לשלבים ולצרכי הישוב.
שטחי החקלאות מיועדים להיות במרחב הסובב את הישוב (מחוץ לגבולות תכנית זו)
5. תכנית הישוב מבוססת על שילוב בין מגרשים "קהילתיים" - מגורים א' ומגרשים "חקלאיים" מגורים בישוב חקלאי. המגרשים החקלאיים ממוקמים בשוליים החיצוניים כך שתתאפשר גישה לרכב חקלאי מדרך היקפית צמודה לגדר מבלי לחצות דרכים פנימיות בישוב.
6. מערכת הדרכים מתוכננת כך שתוכל לתפקד בשלבים וכוללת:
 - 6.1 דרך גישה - לישוב מהדרך האזורית.
 - 6.2 דרך מאספת - מהווה טבעת פנימית הקושרת את שני חלקי הישוב ומיועדת לתחבורה ציבורית וגישה למתחמי המגורים.
 - 6.3 דרך ללא מוצא - דרך גישה למגרשים פנימיים.
 - 6.4 במערכת הדרכים ישולבו נתיבי תנועה לאופניים, מדרכות ושבילים להולכי רגל, וכן פיתוח שטח וגינון.

7. שטח הישוב מתפרס על שתי שלוחות מתונות המשתפלות ממזרח למערב אל שטח נמוך יותר ביניהן. מגרשי המגורים מתוכננים ב - שתי שכונות , שיבוצעו ב - שני שלבים . השטח הנמוך- העמק- ביניהן מיועד לשטחים למוסדות ציבוריים, שצ"פ מרכזי, שטח ספורט ונופש וכו'.
8. מיקום בית העלמין יהיה בחבל אבשלום במסגרת בית העלמין הקיים הנמצא בין הישובים יבול ויתד.
9. מטרת התכנית לאפשר ביצוע בפועל דרכי גישה לישוב ואכלוסו בפועל בזמן הקרוב ביותר. בהוראות התכנית הוראות בדבר שימוש במבנים יבילים או קלים בשלבי ההקמה תוך הסבתם למבני עזר בעתיד.

הוראות התכנית

1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' 481/03/7 שינוי לתכנית מתאר מקומית 255/02/7.

2. מסמכי התוכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- 2.1 22 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התוכנית)
- 2.2 תשריט: גיליון 1 "הישוב" ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן תשריט מס' 1).
- גיליון 2 "דרך" ערוך בק.נ. 1:10000 (להלן תשריט מס' 2).
- 2.3 נספחים מנחים (דרכים, נוף, תשתיות מים ביוב)
 - 2.3.1. נספח א' – נספח תנועה מנחה (להלן נספח התנועה).
 - 2.3.2. נספח ב' – נספח מפת שטחים פתוחים מנחה הכוללת 2 גיליונות (להלן נספח השטחים הפתוחים).
 - 2.3.3. נספח ג' – נספח תשתיות.

3. שטח התוכנית :

כ – 2297.962 דונם.

מקום: חולות חלוצה/עגור, המועצה האזורית אשכול.

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.

4. יחס לתוכניות אחרות בשטחים הכוללים בגבולות תכנית זו:

התכנית כפופה להוראות תמ"מ 14/4.

שינוי לתכנית מתאר מקומית בחבל הבשור מס' 255/02/7

התכנית כפופה לתכנית מתאר מקומית מס' 480/02/7 (בהכנה)

5. הגדרות :

5.1 תעסוקה לא חקלאית :

תעסוקה שאינה קשורה ישירות ליצור החקלאי.

5.2 אירוח כפרי :

מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה שירותי לינה ושירותי אירוח אגב לינה, במגזר הכפרי, העונה על הקריטריונים שמפרסם משרד התיירות מעת לעת, ובלבד שאינו בית מלון.

6. מטרת התכנית :

- 6.1 שינוי יעוד משטח שייעודו קרקע חקלאית ו/או שטח שייעודו יקבע בעתיד לשטח הכולל אזורי מגורים בישוב חקלאי ואזור מגורים א' להקמת ישוב כפרי - קהילתי בהיקף של כ - 300 מגרשים ועד סה"כ של- 500 יח"ד .
- התכנית כוללת הקצאת שטחים ל - אזור מגורים א', אזור מגורים בישוב חקלאי, מבני ציבור , דרכים, תעסוקה מלאכה ומסחר, מוסדות, נוף פתוח , ומתקנים הנדסיים , שטח ספורט , שצ"פ וכו', הכל ע"פ היעודים המופיעים בתשריט .
- 6.2 קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה בכל אחד מהאזורים .
- 6.3 הוראות לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים .
- 6.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .

7. ציונים בתוכנית :

כמסומן בתשריט ומפורט במקרא .

8. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' , חוק התכנון והבניה , התשכ"ה - 1965

9. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי 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 .

10. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם כחוק .

11. תכליות ושימושים :**11.1 אזור מגורים א' :**

- 11.1.1 ישמש להקמת מבני מגורים חד משפחתיים בני - 2 קומות .
- 11.1.2 זכויות הבניה והתכסית המצטברת של המבנים ומבני העזר במגרש לא על התכסית המותרת כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה להלן .
- 11.1.3 יותרו פעילויות תעסוקה בתחום קווי הבניה וזכויות הבניה כגון משרד למקצועות חופשיים, הנדסה , עו"ד , רואה חשבון , אדריכל וכיו"ב בכפוף לתנאים סביבתיים, למניעת מטרדים מהשכנים , מניעת מטרדי תנועה, בהתאם למגבלות שינתנו בתנאים להיתר בניה על ידי הועדה המקומית תתיר מבנים בני קומה אחת בתחום קווי הבניין, שאינם בתחום מבנה המגורים, בכפוף לתנאים סביבתיים כמפורט לעיל .

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 ובתנאי סעיף 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.

לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

11.1.4 מבנים לתעסוקה יותרו בצמוד ו/ או בתחום בנין המגורים, גובה המבנה לא יעלה על 5.20 מטר מפני הקרקע הטבעית.

11.1.5 בתחום קווי הבניין וכחלק מזכויות הבניה תותר הקמת מבנים חד קומת ליח' נופש , ועד 5 יח' במגרש בכפוף להנחיות הבניה מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותרו כל חיבור פיזי ביניהם.

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

11.1.7 חיבורי המבנים לרשתות יעשו בכבלים תת קרקעית.

11.1.8 תותר הקמת בריכת שחיה שלא בשימוש מסחרי ומבנה עזר ושירותים

לשימוש הבריכה שיהיה בתחום קווי הבניין המותרים .

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.

11.1.9 שטחים למטרות שירות:

- 11.1.9.1 תותר הקמת מרתף תת קרקעי, בנוסף ל - 2 קומות המגורים, כך שמפלט תקרת המרתף (± 0.00) לא יבלוט יותר מ - 0.80 מ' ממפלט הקרקע מסביב לבנין.
- 11.1.9.2 הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר 8 מ', ועד 9.0 מ' עבור חדר מדרגות היוצא אל הגג.
- 11.1.9.3 על בית דו-קומתי, במפלט הגג העליון, לא תותר הקמת מצללה (פרגולה).
- 11.1.9.4 כל הבניה תהיה בתחום קווי הבנין המותרים במגרש כמסומן בתשריט קו מרוסק.
- 11.1.9.5 תותר הקמת מבנה לחניה מקורה לרכב בשטח של עד 40 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מחוץ לקווי הבנין. שטח זה לא יכלול במניין זכויות בניה. בנית מחסנים בקו בנין צידי או אחורי 0 תהיה רק בהסכמת המגרש השכן הגובל בבניה המוצעת.
- 11.1.9.6 ניקוז הגגות יהיה לתחום המגרש.

11.1.10 לא יותרו שימושים לתעסוקה המחייבים:

- 11.1.10.1 יותר מ - 5 מקומות חניה על פי תקן חניה תקף.
- 11.1.10.2 מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
- 11.1.10.3 תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל גובה מ - 4 טון.
- 11.1.10.4 מקומיות החניה לתעסוקה לא יותרו רק בשטח המגרש.
- 11.1.10.5 לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין והבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה בכבלים בתשתית תת קרקעית, למעט אנטנות לוויין במגבלות תקנות התכנון והבניה. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה ע"מ למנוע הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- 11.1.10.6 לא יותרו שימושים שאינם מותרים בתכנית זו לרבות שימושים לצרכי בידור ואירועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית (כגון מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים ותחנות תדלוק) ומגרשים לאחסנת ומכירת רכב.

11.2 אזור מגורים בישוב חקלאי :

כמו באזור מגורים א' כמפורט לעיל

- 11.2.1 במגרשים באזור המגורים בישוב חקלאי אשר מיועדים לעוסקים בפעילות חקלאית להם מיוחסים שטחים חקלאיים בשטח החקלאי כמפורט בנספח תכנון שטחים חקלאיים בתכנית המתאר לאזור מס' 480/02/7.
- 11.2.2 יותרו מבני עזר לשימושים חקלאיים כגון סככות לרכב חקלאי, מתקני קירור אחסון וכו' שטח מתקנים אלו לא יעלה על 5 מ'.
- 11.2.3 תותר תעסוקה לא חקלאית בשטח המגרשים ושימושים כגון :
- 11.2.3.1 יותרו שרותי משרד, אחסנה, אירוח כפרי לרבות מכירת תוצרת נחלה בחנות ששטחה לא יעלה על 50 מ"ר, וכן משפחתון לילדים עד גיל 3 בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, אשר שטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שרות).
- ההיתר לבניית החנות למכירת תוצרת הנחלה יכלול את הנושאים הבאים:
- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- ב. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- 11.2.3.2 לא יותרו שימושים שאינם מותרים בתכנית זו לרבות שימושים לצרכי בידור ואירועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית (כגון מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים ותחנות תדלוק), ומגרשים לאחסנת ומכירת רכב.
- 11.2.4 יותרו שתי יח"ד במגרש + יח"ד נוספת עבור יח' הורים, זכויות הבניה, התכנית המצטברת של כל המבנים ומבני העזר במגרש לא יעלו על התכנית המותרת.
- 11.2.5 מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיזי ביניהם.
- 11.2.6 גובה שיא הגג של המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.20 מטר מפני הקרקע הטבעית.
- 11.2.7 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
- 11.2.7.1 יותר מ- 5 מקומות חניה על פי תקן חניה תקף.
- 11.2.7.2 מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעות שיא או 25 כלי רכב ליום.

- 11.2.7.3 תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגובה מ- 4 טון.
- 11.2.7.4 לא תותר אחסנה גלויה ופתוחה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את הפעילות החקלאית בנחלה ושטחה לא יעלה על 100 מטר רבוע.
- 11.2.8 מקומות החניה לתעסוקה לא חקלאית יותרו רק בשטח המגרש.
- 11.2.9 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון או אריזה של:
- א. חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
- ב. פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.
- 11.2.10 אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים שלאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.
- 11.2.11 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 ובתנאי סעיף 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 DBA 45 ;
בשעות הלילה: 19:00 עד 07:00 – לא יעלה על רכש הרקע.
- ד. לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

11.3 שטח למבני ציבור:

- 11.3.1 מיועד לבנייני ציבור לרבות מבני חינוך, מוסדות מקומיים, שירותים קהילתיים, בתי ספר, בתי כנסת, מתנ"ס, מרפאה, מתקנים לתשתיות, אזורי חניה, שצ"פ, אולם ספורט, מגרשי ספורט וכו' למעט ביוב שלא לשרות מבני הציבור. הגבהים המרביים: קומה אחת 5.0 מ', שתי קומות: 9.0 מ'.
- 11.3.2 הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף לאישור תכנית בינוי, לכל מגרש ע"י הועדה המקומית, התכנית תכלול את כל המבנים המיועדים באותו שטח מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכו'. וכן את השלבויות הנדרשת להקמת המבנים לפי צרכי הישוב.

11.4 שטח למרכז אזרחי :

מיועד כמו שטח למבני ציבור , בנוסף תותר הקמת מבנה מסחרי קמעונאי עבור צרכי התושבים , משרדי הועד המקומי , מזנון קפיטריה וכו"ב. זכויות ומגבלות הבניה ע"פ המופיע בטבלה.

11.5 שטח לתעסוקה מלאכה מסחר:

מיועד להקמת אזור לשימושים מעורבים עבור תעסוקה , מלאכה מסחר ומשרדים, פעילות פנאי ונופש . מתקנים לתשתיות (למעט ביוב שלא לשרות התעסוקה , המלאכה והמסחר), שצ"פ גינון דרכים פנימיות, חניה וכו'.

11.6 שטח למוסד :

11.6.1 מיועד להקמת מוסד או מוסדות לימוד, פנימיות , מוסדות דת, תרבות, חינוך, ספורט, מזנון , קפיטריה ושטחי אחסון המשולבים בפעילות המוסדות כחלק מתפקודם .

11.6.2 הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף לאישור תכנית בינוי , לכל מגרש , ע"י הועדה המקומית, התכנית תכלול חלוקה למתחמים המבנים המיועדים, שימושם שטחם וכן את שטחי החניה , פיתוח שטח , שבילים וכו'. תכנית הבינוי תכלול את השלבויות להקמת המבנים לפי צרכי הישוב.

11.6.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"פ תכנית הבינוי שתאושר.

11.6.4 קווי הבינוי כמסומן בתשריט בקו מרוסק.

11.6.5 היתרי בניה יוצאו בכפוף למגבלות סביבתיות לגבי השימושים המותרים כפי שינתנו ע"י הועדה המקומית.

11.7 שטח ציבורי פתוח :

11.7.1 ישמש לגינון ונטיעות , שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מגרשי ומתקני משחקים שטחי ניקוז , מעבר תשתיות.

11.7.2 במסגרת עבודות הפיתוח , תותר הקמת קירות תומכים , קירות מסתור לאופניים, מתקני אשפה , שולחנות, ספסלי ישיבה, מתקני שתייה, סלעים, פסלים, פיסול סביבתי, מתקני צל פרגולות וכו'.

11.7.3 לא יותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח ציבורי פתוח.

11.7.4 הגינון יושקה וינצל מי גשם- נגר עילי ומים באיכות מי שתייה.

11.7.5 בגינון הציבורי והפרטי יעשה לצמצום שימוש בהשקיה באמצעות שימוש בצמחים חוסכי מים , חיפוי קרקע וכו'.

- 11.7.6 בגיבון ציבורי יעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה מדברית, כזה שאינו משתלט או מזריע את עצמו (כדי שלא תהיה הפרעה לשטחים הטבעיים בקרבת הישוב).
- 11.7.7 מיני צמחים כמפורט בסעיף 12.3 להלן.

11.8 שטח ספורט :

- 11.8.1 תותר הקמת מגרשים ומתקנים לספורט, אולמות ספורט, ברכת שחיה פתוחה ו/או מקורה, שירותים, מלתחות, מזנון / קפיטריה שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ניקוז, מעבר תשתיות ומתקנים לתשתיות למעט שפכים שלא לשרות שטח הספורט.
- 11.8.2 הבניה בשטחים אלו תהיה בכפוף לתכנית בינוי לכל מתחם הספורט שתאושר ע"י הועדה המקומית, התכנית תכלול את המבנים המיועדים בשטח מיקומם וגובהם, השימושים המיועדים, שטחי החניה, השטחים המיועדים לגינות, שבילים וכו' בכפוף לתכנית הבינוי אפשר יהיה להוציא היתרי בניה למתקנים השונים.

11.9 שטח נוף פתוח :

- 11.9.1 ישמש עבור גיבון בעל אופי מדברי התואם את תנאי האזור או גידולים חקלאיים רב שנתיים, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, דרכים לרכב חקלאי מצופות אספלט, כמסומן בתשריט בקווים שחורים דקים.
- 11.9.2 למען הסר ספק לא תותר הקמת סככות, חממות, או כל בניה שהיא.
- 11.9.3 הסמכות לטיפול בשטחים אלו תהיה בידי הועד המקומי בתחום הישוב.
- 11.9.4 השטחים בתחום קווי הבניין הצמודים לדרכים באחריות הגורמים המופקדים על הדרך.
- 11.9.5 מיני צמחים כמפורט בסעיף 12.3 להלן.

11.10 דרכים :

- 11.10.1 מיקומם ורוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בנספח א' זכות הדרך תשמש לסלילת כבישים, מדרכות, מסלולי אופניים, ניקוז, נטיעות וגיבון, מעבר תשתיות, תאורה, תחנות אוטובוסים וכו'.
- 11.10.2 תיאסר בניה כל שהיא בתחום זכות הדרך, למעט כמפורט בסעיף 1 לעיל.
- 11.10.3 בזכות הדרך תותר חניה מזדמנת למבקרים ע"פ תכנון דרכים מאושר.
- 11.10.4 החניה בתחום המגרשים תבוצע על ידי היזמים ועל חשבונם בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

11.10.5 דרכים חקלאיות ישמשו למעבר רכב וכלים בין המגרשים החקלאיים ודרך הביטחון בהיקף הגדר של הישוב. ביצוע דרך חקלאית יהיה לפחות ברמה של "דרך עפר כביש".

11.10.5 הגישה למגרשים הנמצאים על כביש הטבעת הפנימית המרכזי באזורי הרדיוסים תהיה מהכביש הפנימי.

11.10.6 המגרשים הנמצאים באזור הרדיוסים והם רחוקים מהכביש, יקבלו גישה אחת משותפת.

11.10.7 סלילת דרכי גישה לישוברים תלווה בתכנון נופי והוראות סביבתיות בהתאם למסקנות חוות הדעת הסביבתית.

11.10.8 תכנון וביצוע מעברים לבעלי חיים יהיו בהתאם להנחיות חוות הדעת הסביבתית ובהתאם עם רשות הטבע והגנים.

11.10.9 שטחי החקלאות לאורך כביש הגישה הגובל עם שמורת הטבע יגודרו.

11.10.10 דרך מס' 1א' היא דרך זמנית לפי דרישות משרד הביטחון. אחר אישור משרד הביטחון לביצוע דרך מס' 1 ניתן יהיה לבטל את מס' 1א'.

11.11 שטח למחנה זמני:

בשטח למחנה זמני תותר הקמת מבנים זמניים יבילים עבור המתיישבים המיועדים לאכלוס היישוב בעתיד. המבנים המותרים להקמה יכללו: מבני מגורים, מבני ציבור כגון: גני ילדים, בתי כנסת, מנהלה, חנות מקומית וכו', מתקנים טכניים ו/או כל שימוש אחר הנדרש לקיום תקין של חיי הקהילה בשלבים הראשוניים להקמת היישוב. הקמת המבנים, המרווחים בין המבנים, שלבי הקמתם, חומרי הבנייה, שלילת הדרכים, חנייה, עבודות פיתוח וגינון וכו' יעשו בסמכות הועדה המקומית בכפוף להגשת תוכניות בינוי כחלק מהוצאת היתרי בנייה כחוק. פירוק המחנה הזמני יעשה ע"פ שלביות ההקמה של מבנה הקבע ואכלוס היישוב. בכל מקרה היתרי הבנייה למבנים הזמניים יהיו בתוקף עד 5 שנים מיום הקמתם.

11.12 שטח למתקנים הנדסיים :

11.12.1 מגרש 904 מיועד לתחנת שאיבה לשפכים .

11.12.2 מגרשים 900,901,902,903 ישמשו להקמת מתקנים הנדסיים שאינם

קשורים לשאיבת שפכים כגון ח. טרנספורמציה, אנטנה סולרית , גנרטורים, מכלים לאגירת מים וכד'.

12. חניה :

12.1 החניה תהיה בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה.

12.2 החניה בתחום המגרשים תבוצע עלי ידי היזמים ועל חשבונם בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

13. הוראות בדבר איכות הסביבה :**13.1 עבודות עפר:**

13.1.1 לפני ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית יבוצע סקר חי וצומח ובמידת הצורך תיעשה העתקה של פקעות/ בצלים ובעלי חיים אל מחוץ לשטח התכנית בתאום עם רשות הטבע והגנים.

13.1.2 עבודות תפירה ומילוי ייעשה תוך מניעת שפכי עפר. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה במידת הצורך קיר תומך או גדר להבטחת מניעת שפיכת עפר.

13.1.3 שלבי ביצוע עבודות עפר:

א. חישוב עליון של השטח בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים בנפרד על מנת להשתמש בחומר לשיקום צידי הדרך.

ב. הקמת סוללה נמוכה בגובה של כ- 1 מטר וברוחב 2-3 מטר על מנת למנוע כניסת כלי רכב ומעבר אל תחום שמורת הטבע שממזרח לדרך.

ג. שימוש בעודפי העפר כחומר מילוי, בתאום עם במועצה האזורית אשכול.

ד. עודפי עפר במידה ויהיו יועברו לאתר "דיה".

13.2 תשתיות קוויות אזוריות:

רצועת תשתיות ברוחב 10 מטר תבוצע כחלק מזכות הדרך של כביש הגישה לכל ישוב בתחום התכנית על פי חתך המצורף בנספח מס' 1.

13.3 החדרת מי נגר :

יש לנקוט בכל האמצעים על מנת להקטין את הנגר העילי ולנסות להחדיר לתוך הקרקע כמות גדולה של מי נגר עילי תוך הבטחת האיכויות הנדרשות.

13.4 ניקוז :

א. מערכת הדרכים האזורית ודרכי הגישה אל הישוב לא יחסמו אופקי ניקוז טבעיים.

ב. ניקוז המגרשים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים. נגר עילי ממדרכות וכבישים יהיה אל שטחים ציבוריים פתוחים.

13.5 גיבון וצמחייה:

13.7.1 בגיבון ציבורי ייעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה מדברית כזה שאינו משתלט או מזריע את עצמו (כדי שלא תהייה הפרעה לשטחים הטבעיים בקרבת היישוב).

13.7.2 מיני הצמחים בגיבון הציבורי יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן ובתאום עם רשות הטבע הגנים:

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 ועצי תרבות בעלי צריכת מים מועטה ובעלי פריחה דוגמת בויניה קרון, ברכיטון הסלעים ורוביניה בת שיטה.

ב. שיחים ובני שיח מומלצים לנטיעה: כסיה מדברית, רותם המדבר, מתן שער, לענה חד-זרעית, מלוח קפח, אטד ערבי.

ג. חל איסור נטיעת שיטה מכחילה (אקציה ציאנופילה), ינבוט ורבזינה.

ההנחיות הנ"ל הינן מחייבות לגיבון הציבורי ומהוות המלצות לגיבון הפרטי.

13.6 הגנה בפני שטפונות :

מבצעי התכנית מתחייבים לבצע תעלות ומתקנים לניקוז ולהגנה על המבנים בפני שטפונות, בתאום עם רשות הניקוז האזורית.

13.7 חומרים מסוכנים:

אחסון חומרים מסוכנים מותנה באישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.

13.8 פסולת :

13.8.1 פסולת ביתית:

פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים על ידי הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע על ידי הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

מכלי אצירה ציבוריים, אם יידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסותרו על ידי מסתור קשיח מתאים, על פי פרט ארכיטקטוני שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

מתקני אצירה יהיו עם סוגר אוטומטי.

13.8.2 חצר מיחזור:

בשטח המסומן בנספח מס' 2 בתכנית 480/02/7 מיועד לאצירת פסולת חקלאית וריכוזה כתחנת מעבר עד פינויים בפועל לאתרי אשפה. בשטח תותר הקמת מתקנים

הדרושים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. מיקומו המדויק של השטח ייקבע הועדה המקומית.
 בחצר המחזור יתבצע טיפול בפסולת לסוגיה כולל פסולת צמחית חקלאית, פסולת יבשה כתוצאה מפעילות חקלאית, פסולת בנין ופסולת למחזור.

14. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי :

- מטרת הנחיות הבינוי והעיצוב לעודד בניה אקלימית/ירוקה ובין השאר על פי העקרונות הבאים:
- 14.1 מומלץ למקם את המבנים כך שהחזית הארוכה של המבנה תפנה לכיוון צפון או דרום.
 - 14.2 הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות בחלוקי נחל. יותר שילוב של אלמנטים מבטון גלוי ו/או אבן שלא יעלו על 30% משטח כל חזית. תותר הקמת מבנה/ מבנים סביב מרפסת פנימית. צבעי המבנים יהיו בהירים כך שישתלבו בסביבה המדברית.
 - 14.3 חומרי גמר של החזיתות המבנים יהיו מחומרים בולעי אנרגיה וחומרים מבודדים היוצרים מעטפת בידוד למבנה.
 - 14.4 חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן טבעית מסותתת, אבן דוגמת כורכרית טיח אקרילי בגוונים בהירים בעלי בוהק נמוך.
 - 14.5 החלונות יתוכננו באופן שיאפשר זרימת אויר טובה לאיוורור חלל המבנים. מומלצת הצללת קירות על ידי אלמנטים קשיחים או באמצעות עצים בעלי צמרת גבוהה העומדים בשלכת בחורף.
 - 14.6 לא תותרנה אנטנות מכל סוג על גגות המבנים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזיות ובהזנה תת-קרקעית למבנים, למעט אנטנות לווין בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה.
 - 14.7 דודי שמש, מזגנים, יחידות כוח, מצננים יותקנו בצורה מוסתרת משולבים במעקות ואלמנטים בנויים. ארובות ישולבו במבנה כחלק מהיתר בניה ובהתאם לתקנות.
 - 14.8 במבנה בן שתי קומות תותר הקמת מצללה (פרגולה), על הגג של קומת הקרקע בלבד, והכל בכפוף למגבלות בהמשך. מצללות (פרגולות) תהיינה אופקיות (בין שהן מעל הגג ובין שהן מעל לקרקע), חיפוי מצללות (פרגולות) יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כמו פח, פלסטיק וכד'.
 - 14.9 כל פעולות הבניה, שפיכת חומרים וכד' יתבצעו אך ורק בתוך תחומי המגרש בו מתבצעת העבודה.
 - 14.10 שילוט הכוונה יעשה באישור הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק (פעילות לא חקלאית) יהיה בתחומי המגרש, על קיר המבנה. פרטי השלט

ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה.

15. הנחיות כלליות לתשתית :

15.1 ביוב:

- 15.1.1 כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 15.1.2 ינקטו אמצעים למניעת מטרדים מתחנת שאיבה מקומית לביוב.
- 15.1.3 בשטח התכנית לא יותרו בורות ספיגה.

15.2 מים :

תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תהיה מערכת אחת לכל השימושים אך תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, שטיפה ונקיון, 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.

- מערכת המים תהייה תת קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.
- מערכת המים תכלול מאגר מים למי חירום בתאום עם הרשויות המתאימות.
- מערכת כיבוי אש תהייה תת קרקעית למעט זקיפים התחברות, ובתאום עם הרשויות המתאימות.

15.3. תשתיות חשמל ותקשורת:

15.3.1 כבלי חשמל ותקשורת (טלפון תל"כ) יוטמנו בקרקע ולא יותקנו על חזיתות המבנים אלא בתוך קירות הבניינים ובקרקע.

15.3.2 שטח לתחנת מישנה:

השטח מיזעד לתחמ"ש הצבוע בצבע סגול מטויט קוים סגולים, ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים בתחמ"ש, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה, יהיו במבנה עילי סגור.

מותר להקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח התחמ"ש, לרבות עמודי חשמל פורטלים, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר. היתרי בניה להקמת תחנת המשנה יינתנו על פי תכנית זו, בכפוף להגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות תוכנית נופית ונטיעות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי הסגור ייקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתר הבנייה.

15.3.2 תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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:

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין להפוך מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום. 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 המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, 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 מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

15.3.3 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל כולל החיבורים למבנים תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). התחנות תהיינה תת קרקעיות או עיליות. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל, מחוז דרום.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה להזנת המבנה. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל התנייה לבניית תחנת הטרנספורמציה שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תוואי הכבלים והצנרת במתח גבוה יתואמו גם עם גורמי חברת החשמל למעבר בשטחים ציבוריים בלבד. פילרים לחלוקות משנה יותקנו בקווי מגרש ופרצלציה.

15.3.4 מערכות מתח נמוך

א. תשתיות חברת בזק

א.1 ארון מאגד של חב' בזק יותקן במרכז היישוב לחלוקת מעגלים בתחום השכונה.

א.2 תוואי בזק יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת).

א.3 גובי בזק יותקנו על מדרכות בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברים לגובים.

א.4 יותקנו לוחות סעף ולוחות פילרים לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר לפי תאום עם האדריכל ובאישור גורמי בזק.

א.5 יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון של חב' בזק כיווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות קיימות.

ב. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

ב.1 תוואי הטל"כ יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים ומאושרים ע"י גורמי התכנון של חב' הטל"כ.

ב.2 גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.

ב.3 בבניית צמודת קרקע ייבנו גומחות להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחויות

ואישור חב' הטל"כ.

ב.4 יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון את כיווני ההזנה והחיבור לתשתיות הקיימות.

ג. תשתית מערכת מחשבים וקריאת מוני מים

ג.1. צנרת ותשתית תת קרקעית תוכן עבור המערכות בתאום עם גורמי הרשות.

ג.2. תשתית המערכות יעברו במקביל לתשתיות חב' בזק וטל"כ.

ד. תאורת רחובות

ד.1. מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגבהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון ובתאום עם הרשות.

ד.2. סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון עם הרשות.

ד.3. מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות לפי הדרישה של הרשות.

ד.4. הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חישניי אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקות ידניות.

ד.5. תאורת גדר הישוב תכונן לרצועת הגידור ועד 50 מטר החוצה.

ה. אנטנות

אנטנות לטלפונים סלולריים יותקנו על פי תמ"א 36 או על פי כל דין אחר אשר יהיה בתוקף עד אישור התוכניות ובלבד שלא יוצבו על ובסמוך למבני חינוך ולא יוצבו על מבני מגורים.

15.4 אנרגיה סולרית מתחדשת:

מומלץ, במידה ותמצא כדאיות כלכלית לעניין, בהתחשב בתמריצים כלכליים כגון: פרמיית רשות החשמל לאנרגיות מתחדשות ותמריצים בגין שימוש במנגנון הפיתוח הנקי, (Clean Development Mechanism- CDM), שימוש במערכות סולריות לשטחי ציבור, מוסדות ובתים פרטיים כספק חשמל חלופי ובמקביל זאספקת ח"ח.

16. תנאים למתן היתר בניה:

16.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.

16.2 היתרי בניה למבנים חדשים או כתוספת למבנים קיימים יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל

- מגרש . תכנית הבינוי והפיתוח למגרש תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100 , כולל פריסת גדרות וקירות וכולל פירוט חומרי גמר וגווניים . יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור.
- 16.3 היתרי בנייה והצבת מבנים לרבות מבני מגורים זמניים יינתנו לאחר שיובטח ביצוע המתקן המשודרג לטיפול בשפכים בחולית בד בבד עם ביצוע עבודת הבנייה, או הצבת המבנים כך שעם אכלוס מבני המגורים (לרבות המבנים הזמניים) יובטח כי המכון המשודרג יוכל לקלוט ולטפל בשפכי המבנים.
- 16.4 התווית דרכים , מקומות חניה , מתקנים הנדסיים וכן תכנית פיתוח אשר יבטיחו את השתלבות המבנים בפיתוח הכללי של הישוב.
- 16.5 היתרי בניה למבני ציבור וספורט ובריכות שחיה , יינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב , מים ותנאי תברואה נאותים.
- 16.6 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 16.7 כל היתר בניה יכלול פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן מקומות חניה התקף בזמן הגשת ההיתר.
- 16.8 תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים לדעת מהנדס הועדה המקומית מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטי , שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני מגורים, חינוך ובריאות, בתחום התכנית ובסביבתה.
- 16.9 היתר הבניה לתחנת שאיבה במתקן ההנדסי יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה .
- 16.10 יתר בניה באזור הספורט ובאזור התעסוקה יינתן רק לאחר שהוגשה ואושרה ע"י ועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח. תכנית הבינוי והפיתוח באזור הספור ובאזור התעסוקה תיתן עדיפות גבוהה לשיקולים האקוסטיים ותלווה בנספח אקוסטי שיוכן עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישור.
- 16.11 גומחות לתשתיות מיקום התשתיות יהיה בתחום המגרש ובצמידות בין מגרשים. ארונות התשתית יהיו כמפורט בנספח ב' נספח נופי. בגומחה יוצבו ארונות החשמל, התקשורת עגלת האשפה, שעון מים ותשתיות נוספות, במידת הצורך. בכל מקרה לא יוצבו מוני המים בחזית הרחוב.
- 16.12 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך.

17. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה :

טבלת מצב מוצע :

קו"ב בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	במגרש	בניה מירביים (ב-% או המ"ר)	היקפי				מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	שימושים	אזור
					מטרות עיקריות		מטרות שרות						
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	35 %	350 מ"ר						1	800	1 עד 200	מגורים	• מגורים א'
			150 מ"ר										שימוש נוסף
כמסומן בתשריט	+2 מרתף	35 %	600 מ"ר	-	-	-	-	-		1700	210 עד 309	מגורים שימוש נוסף	• מגורים בישוב חקלאי
			400 מ"ר										
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	35 %	40 %							1000	400		מרכז אזרחי
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	35 %	5600							1000	401 עד 405	שכונתי	מבני ציבור
כמסומן בתשריט	+2 מרתף	25 %	40 %	1000		3000				5000	406	מרכזי	
			40 %										
כמסומן בתשריט	+2 מרתף	25 %	40 %	1000		9000				5000	410	מוסד	• שטח למוסד
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	40 %	40 %							2000	600	מלאכה מסחר משרדים	• שטח לתעסוקה מלאכה ומסחר
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	35 %	35 %							5000	700		שטח ספורט
כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	40 %	40 %							100	900 עד 904		מתקנים טכניים
לפי אישור	1	40 %	40 %										

יש אפשרות לנייד שטחים זכויות בניה בין השימושים השונים בכפוף לתכנית בינו.

18. תאריכי ושלבי ביצוע :

18.1 הישוב יוקם ב - שני שלבים, שלב א' של התכנית יבוצע כמסומן בתשריט תוך 5 שנים

מיום מתן תוקף. בהתאמה לאכלוס יבנו שטחי הציבור הדרושים .
 18.2 בשלבי ההקמה של הישוב תותר הקמת מבנים יבילים , ניידים טרומיים לצורך מגורים ו/או מבני ציבור מיקומם , גודלם , חומרי הבניה וכן משך השימוש יהיו בכפוף לאישור הועדה המקומית. הקמת המבנים תותנה בהסדרת פתרון שפכים מתאים.

19. עתיקות:

19.1 שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

19.2 אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

19.3 בטרם תחלנה עבודות פיתוח ובניה להקמת הישוב, יבוצע תיעוד וסימון של נקודת הממצא של שרידי אהלים ומכלאות בתאום עם רשות העתיקות על פי נקודות הציון שהועברו על ידה.

20 . חתימות :

ועדה מקומית:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

חני סלע
 ראש תחום תכנון
 5/7/06

משרד המבחן
 תל אביב

היוזם : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : רכס - אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רחוב האומן 9 ירושלים 93420

אדריכל אלי רכס מס' רשיון 21848

טלפון : 02 - 6790144

פקס' : 02 - 6789818

רכס-אשכול אדריכלים
 ומתכנני ערים בע"מ
 ח.פ. 513631002