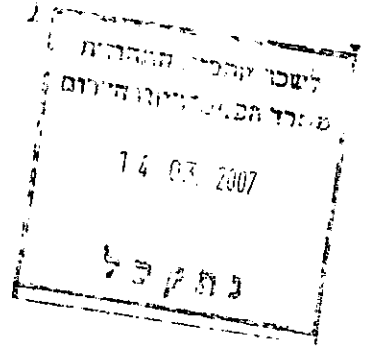


6005598

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

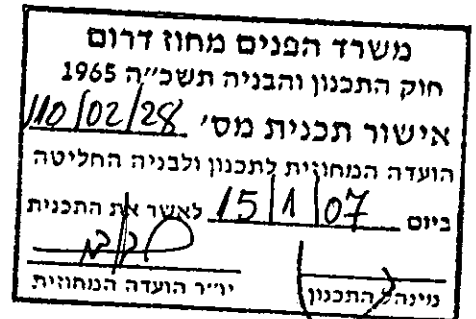
303-173



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

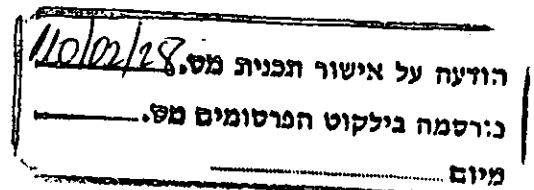
תכנית מתאר עם הוראות של
תכנית מפורטת מס' 110/02/28
דריג'את

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



הוראות התכנית

ינואר 2007



תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' 110/02/28 דריג'את- דברי הסבר

א. כללי

דריג'את נקבע כישוב עצמאי בהחלטת ועדת ההתנגדויות של הועדה המחוזית מחוז הדרום, באשרה למתן תוקף את תכנית המתאר המקומית מרעית, מס' 104/02/28 (226/02/11), הקובעת בהוראותיה כי גבולות הישוב דריג'את יקבעו בתכנית מפורטת. התכנית המפורטת לדריג'את נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אפשטיין אתת כחלית בע"מ. עריכת התכנית מבוצעת ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת לפיתוח הישוב הבדואי דריג'את. להסדרת הבינוי מערכות התשתית והדרכים, וחלוקת הקרקע בשטח הכפר הקיים. ליעוד מגרשים באזורי מגורים מסוגים שונים, ומגרשים למיגוון השימושים האחרים הדרושים לישוב: לבניני ציבור, למסחר ומשרדים, למלונאות ותיירות ולשטח ציבורי פתוח, לאזור חקלאי, לאזור חקלאי ומבני משק, ליער בתמ"א 22 ולאיוור מגורים לתכנון בעתיד. קביעה של שטחי הבניה המירביים המותרים, מספר הקומות, אחוז כיסוי השטח וקוי הבנין. קביעת עקרונות מנחים לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני ולפיתוח השטח והנוף, ופריסת מערכות התשתית ההנדסית לסוגיה הדרכים החניה הציבורית ודרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב בשטח התכנית, וההוראות לפיתוחם לרבות הדרך העוקפת (מס' 5) למחצבת דרגות.

ג. גבולות שטח וצפיפות

גבול שטח התכנית תואם את גבולות הישוב דריג'את, כפי שנקבעו ע"י משרד הפנים וכולל את הכביש העוקף למחצבת דרגות. אזורי המגורים הקיימים והמיועדים של דריג'את נמצאים בחלק הצפון מערבי של שטח התכנית, ממערב לדרך הגישה הקיימת למחצבת דרגות. השטח נטו המיועד למגורים בתכנית הוא 156.3 דונם, והשטח הכולל ברטו לפיתוח מגורים, בניני ציבור, מסחר ומשרדים, מלונאות ותיירות שטח ציבורי פתוח דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב חניה ציבורית ודרכים (לא כולל שטח דרכים 5, ו-6 הדרך העוקפת למחצבה) הוא כ- 320 דונם, מתוך סה"כ שטח התכנית שהוא כ- 1,017 דונם.

צפיפות הנטו הנומינלית באזורי המגורים בתכנית (לא כולל שטח לתכנון בעתיד) היא 3.78 יח"ד לדונם, וצפיפות הברוטו, מחושבת לשטח הכולל לפיתוח כמפורט לעיל, היא 1.84 יח"ד לדונם. כאשר הצפיפות הריאלית המחושבת לצפי יחידות הדיור היא 2.62 יח"ד/ דונם נטו ו- 1.28 יח"ד/ דונם ברוטו.

ד. פרוגרמה למתחמי תכנון מגרשים וקיבולת יח"ד ואוכלוסיה

אזורי המגורים בדריג'את מאופיינים כדלקמן: אזור מגורים א' מיוחד – אזור בעל אופי בינוי ים תיכוני, הכולל את השטח המבונה של הכפר הקיים. האזור חולק למתחמי תכנון המבוססים על פריסת המבנים הקיימים והאוכלוסיה ועל צרכי פיתוח התחבורה והתשתית. מגרשים למגורים א'-2, בשטח ממוצע של 750 מ"ר למגרש. מגרשים למגורים א'-3 בשטח שבין 400-675 מ"ר למגרש ומגרשים באזור מגורים ב' המאפשרים בניה מדורגת בחפיפה בין הקומות בהתאם לתנאי השטח.

מספר מגרשים	שטח קרקע נטו (דונם)	סוג מגרש למגורים	שטח ממוצע (דונם)	קרקע למגרש	קיבולת יח"ד	סה"כ יח"ד נומינלי	סה"כ צפי יח"ד ריאלי
30 (1)	84.387	אזור מגורים א מיוחד	0.250 (2)		4.0 לדונם	360	180
26	21.164	מגרשים למגורים א-2	0.750		2.0 (3) למגרש	52	52
11	27.140	מגרשים למגורים א-3	0.625 – 0.675		2.0 (3) למגרש	22	22
40			0.400 – 0.600		1.0 (3) למגרש	40	40
6	23.652	אזור מגורים ב'	1.000 + (2)		5.0 לדונם	117	117
	156.284					591	411

- (1) מתחמי תכנון
- (2) שטח מגרש מינימלי
- (3) ועוד יח"ד להורים

הקיבולת הנומינלית באזורי המגורים בשטח התכנית בשנת היעד 2025 היא 591 יח"ד. לפי גודל משפחה ממוצעת של 5.0 נפשות, האוכלוסיה הנומינלית בשנת היעד תהיה כ- 2,955 נפש. האוכלוסיה הריאלית בשנת היעד נאמדת בכ- 70% מהנומינלית, בהנחה שמימוש אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים מיוחד (הכפר הקיים) לא יעלה על 50% מהמותר, ובהתאם המספר הריאלי של יחידות הדיור הוא – 411 יח"ד שהם כ- 2,055 נפש.

ה. פרוגרמה לבניני ציבור שצ"פ מסחר ומשרדים מלונאות ותיירות א

שימושי קרקע	יחידות / כיתות	שטח בדונם
מעון יום	4	2.0
גניי טרום חובה	2	1.0
בי"ס יסודי כולל גניי חובה	18	9.0
מועדונים	2	2.5
מסגד	1	1.0
מרפאה ותחנת אם וילד	1	בשטח המסחרי
רזרבה לצרכי ציבור	1	3.0
סה"כ בניני ציבור		18.5
שטח ציבורי פתוח (2)		(3 56.3)
מסחר ומשרדים (4)		1.6
מלונאות ותיירות	70 חדר	7.1

¹ מחושב לאוכלוסיה ריאלית של כ- 2,000 נפש + 25%.

² כולל נחל ושטח ציבורי פתוח.

³מזה לפיתוח אינטנסיבי 21.0 דונם כולל מגרשי משחקים וספורט

⁴ לא כולל חזית מסחרית

1. עקרונות התכנון

1. חלוקת שטח התכנית לאזורי בינוי חקלאות ייעור ותכנון בעתיד, בהתבסס על תכנית המתאר הקיימת, והתאמתה לעדכון הפרוגרמה ולמצאי סקר המבנים המפורט שנערך בדריג'אט.
2. יצירת מסגרת תכנונית מפורטת לשידרוג הכפר הקיים, על ידי חלוקתו למתחמי תכנון המבוססים על החלוקה הקיימת לחמולות, מבנים ודרכים קיימות, וצרכי התכנון של התחבורה ופיתוח מערכות תקניות של תשתית הנדסית.
3. יצירת מנגנון סטטוטורי הקובע את הכללים למתן היתרים, ולחלוקת שטח מתחמי התכנון בכפר הקיים למגרשים, תוך בקרה על צפיפות הבינוי המותרת שמירת איכות החיים והסביבה והתחשבות באורח החיים ובלכידות המשפחתית הגבוהה של האוכלוסיה.
4. שמירת אופי הבינוי "הים תיכוני" של הכפר הקיים, ע"י הוראות לשילוב הבניה החדשה בישנה, הגנה על מבנים לשימור, הבטחת הפרספקטיבות והמבטים הקיימים, והיתר לשילוב פעילויות של מסחר קמעוני ומלאכה בחזיתות מגרשי המגורים, ויחידות של איכסון תיירותי בשטחם.
5. יצירת ריכוזים של מגרשי מגורים קטנים ובינוניים, כדי לאפשר מגורי האוכלוסיה הרוצה בכך במגרשי בניה תקינים מחוץ לכפר הקיים- אך בצמידות מירבית אליו. זאת תוך הבטחת האפשרות למגורים ביחד של אבות ובנים ו/או אחים באותו המגרש, בהתאם לגודלו. יצירת אופציה קרקעית נוספת לבנית מגורים צפופה (יחסית) ו/או מדורגת, בשטחי קרקע פנויים ומשופעים במעלה הכפר הקיים, בגבול השטח המיועד ליער בתמא 22.
6. ייעוד השטחים למוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח נקבע בפריסה התואמת למיתאר, בשינויים המתבקשים מסקר המבנים הקיימים, איתור שטחי קרקע פנויים וזמינים לשימוש ציבורי, ובהתאם לעדכון הפרוגרמה והתייחסות לגודל אוכלוסית הישוב. שטח למרכז מסחרי נקבע ליד ביה"ס וריכוז שטחי הציבור העיקריים, בגבול השטח לתכנון בעתיד. מגרשים למלונאות ותיירות נקבעו באזור המערות העתיקות במעלה הכפר.
7. מערכת של דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב, בשילוב עם מערכות הדרכים והחניה בתכנית, מאפשרת נגישות טובה גם בשטח הכפר הקיים מבלי לפגוע באופי הבינוי, והבטחת האפשרות למעברים של מערכות תשתית הנדסית, שיהיו זמינים לכל המבנים, קיימים כחדשים.
8. התכנית מייעדת מגרשים לחניונים מרכזיים לכלי רכב באזורים קשי נגישות, מייעדת מגרש לחניון מרכזי לרכב עבודה ורכב כבד בכניסה לישוב, וכוללת את דרך מס' 5, הדרך העוקפת למחצבת זרנות.

פרק 1: כללי

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' 110/02/28 דריג'את, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - להלן "התכנית" או "תכנית זו".
- 1.2 מחוז : הדרום
- 1.3 נפה : באר שבע
- 1.4 מקום : מועצה אזורית אבו בסמה, ישוב בדואי חדש דריג'את.
- 1.5 גושים וחלקי גושים : גוש 100019/1 חלקות בחלק 1,2,4,5 ; גוש 100020/1 חלקה בחלק 1 ; גוש 100020/2 חלקה בשלמות 1 ; גוש 400145 חלקה בחלק 1 ;
- גוש ארעי 100007 בחלק (הסדר ישן : רישום לא ידוע) ; גוש ארעי 100019 חלקה ארעית בחלק 1 (הסדר ישן : רישום לא ידוע) ; גוש ארעי 100018 חלקה ארעית בחלק 1 (הסדר ישן : רישום לא ידוע).
- 1.6 שטח התכנית : 1,017.684 דונם
- 1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל, המינהלה לקידום הבדואים בנגב דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע
- 1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.9 עורכי התכנית : ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 רמת גן נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני רח' רדינג 18 תל אביב
- 1.10 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא
- 1.11 מסמכי התכנית :
- התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:1,250 - להלן : "התשריט".
- ב. 24 דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות התכנית".
- ג. 1 דף נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים, להלן : "נספח מבנים חקלאיים".

- ד. נספח ביוב מנחה בקני"מ 1:1,250 - להלן: "נספח ביוב".
- ה. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1,250 ו-1:2,500 - להלן: "נספח תנועה".
- ו. נספח פיתוח ונטיעות מנחה בקני"מ 1:1,250 - להלן: "נספח פיתוח ונטיעות".
- ז. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:1,250, להלן: "נספח ניקוז".

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 104/02/28 (226/02/11) מרעית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת להסדרה ופיתוח של הישוב הבדואי דריג'את, על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:

- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר: למגורים מסוגים שונים, למסחר, למלונאות ותיירות, לשטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, למתקנים הנדסיים, לחקלאות, ליער, לדרכים, לדרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב ולחניה ציבורית, עפ"י עדכון הפרוגרמה והתאמה לתנאים הטופוגרפיים, הבינוי הקיים והתחלקות האוכלוסיה לבתי אב.
- ב. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון ולמגרשים, וקביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, תכסית השטח וקוי הבנין.
- ג. קביעת עקרונות מנחים לחלוקת מתחמי התכנון למגרשים, לבינוי ולעיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף, לשמירת איכות הסביבה, למערכות הדרכים החניה והתשתית ההנדסית.
- ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

1.14 הוראות כלליות לאזורים

1. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו, וכמפורט בטבלת אזורים שימושים זכויות ומיגבלות בניה (להלן "הטבלא")
2. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.

3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין, לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים.
4. קוי הבנין יהיו כאמור בטבלא, ביתר הוראות התכנית, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברוזטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש בחזית של דרך יהיה 5 מטר, או כפי הקיים.
5. באישור תכנית ע"י ועדה מקומית, מותר לחלק שטח של מגרש באזור מאזורי התכנית, באופן השונה מהמסומן בתשריט, ובלבד ששטחי הבניה הכוללים כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא יעלו על שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, ושלא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.

1.15 פירוש מונחים

מונחים הנזכרים ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו, לרבות המונחים המפורטים להלן:

מיתחם תכנון: חלק מאזור מגורים א' מיוחד, המוגדר בתכנית בגבולות ברורים המסומנים בתשריט בקו אדום היקפי, ומזוהה במספר סידורי. גבולות מתחמי התכנון מבוססים על פריסת קבוצות האוכלוסיה והמבנים הקיימים בדריג'אט, ועל צורכי התכנון של פיתוח התחבורה ומערכות תקניות של תשתית הנדסית. מיתחם תכנון מהווה יעד לתכניות חלוקה למגרשים.

פרק 2 : תכליות ושימושים באזורי התכנית

2.1 אזור מגורים א'

א. אזור מגורים א' מיוחד

1. אזור בעל אופי בינוי ים תיכוני הכולל את השטח המבונה של הכפר הקיים דריג'את. האזור מיועד למגורים - לרבות משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר, ליחידות אירוח תיירותי, ולמסחר - במגרשים שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית, כמפורט בסעיף 2.1-ד'.
2. במגרש או במיתחם תכנון באזור, ששטחם 600 מ"ר ויותר, מותרת הקמה של יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה הכוללות המותרות במגרש או במיתחם התכנון (עיקרי + שירות), ובלבד שלא יפחת משתי יחידות אירוח תיירותי בשטח בניה של 70 מ"ר כולל 15 מ"ר שטחי שירות.
3. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בניין מגורים - בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.
4. באזור מגורים א' מיוחד, מותרים שטחי בניה למטרות שירות: לחצר משק, למחסן, ולחניה מקורה, בשטח כולל של עד 40 מ"ר ליחידת דיור, ובלבד שלא יחרגו משטחי השירות המותרים לבניה במגרש, או במיתחם תכנון כמפורט בטבלא. חצר משק, מחסן וחניה מקורה ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי, או במבנה שירות נפרד בגובה קירות שלא יעלה על 2.20 מטר.
5. גבולות של מגרש כפי שיקבעו באזור מגורים א' מיוחד, כאמור בסעיף 7.1, יכול שיהיו זהים במלואם לגבולות מיתחם התכנון בו הוא נמצא, או לחלק משטח המיתחם, אבל לא יחרגו מגבולות שטח המיתחם. לפחות אחת מצלעותיו של המגרש, בקטע שאורכו לא יפחת מ-4 מטרים, תהיה גובלת בשטח ציבורי פתוח, בדרך, בחניה, או בדרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, ותאפשר מעבר תשתיות וגישה מרשות הרבים לשטח המגרש.
6. מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' מיוחד, יכול שיהיה בו בנין מגורים אחד, או יותר - אם שטח המגרש או המיתחם גדול מ- 600 מ"ר, או כפי שקיים ביום מתן תוקף לתכנית. שטח בנין מגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר, או כפי שקיים, ולא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.

7. המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש או מיתחם התכנון לא יפחת מ- 4 מטר, בקו בנין אפס, או כפי שקיים. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלא וביתר הוראות התכנית. מותר לבנות מבני שירות לחצר משק, מחסן וחניה מקורה בקו בנין אפס בחזית, באחד משני צידי המגרש או מיתחם התכנון או בעורפם.
8. בבניינים שהיו קיימים לפני אישור התכנית ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין ללא פתחים.
9. בבניינים שהיו קיימים לפני אישור התכנית ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין עם פתחים בהסכמת השכן, בתנאי שגודל פתחים אלו ומיקומם יספיק למינימום של תאורה ואוורור נדרשים, ועל דעת מהנדס הועדה המקומית.
10. במקרים של בניה בקו בנין אפס בגבול צידי או אחורי של מגרש, כאשר התנאים הטופוגרפיים היוצרים הפרשי מפלסים מאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחת הפתחים על דעת מהנדס הועדה המקומית.
11. מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש או מיתחם התכנון בו נמצא המבנה.

ב. מגרשים למגורים א'-2

1. בשטח האזור 26 מגרשים למגורים א'-2 בצמוד לכפר הקיים, בשטח של כ- 750 מ"ר למגרש, מגרשים מס' 101-121 ו-129 - 125.
2. שטח המגרש מיועד למגורים, ליחידות ארוח תיירותי, ולמסחר- במגרשים שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית. המספר הכולל של בניינים עיקריים בשטח המגרש לא יעלה על שניים, והמרחק בין בניינים עיקריים סמוכים לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.
3. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ועוד יחידת הורים, בשני בנייני מגורים לכל היותר, ששטחם הכולל לא יעלה על הכתוב בטבלא. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 350 מ"ר. בנין מגורים ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, מאחורי או מעל חזית מסחרית במקומות שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית, הכל במיגבלת קוי הבנין.

4. בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 70 מ"ר לשתייה, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, הכל כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בנין מגורים- בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.
5. בשטח המגרש מותרים שטחי בניה למטרות שירות לחצר משק ומחסן בשטח מירבי של עד 45 מ"ר בסה"כ, ובגובה של עד 2.2 מ'. חצר משק ומחסן ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קווי הבניין, ו/או במבנה שירות נפרד. מותרת בניית מבני שירות בקו בניין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס.
6. תותר בניית חניה מקורה בשטח מירבי של עד 35 מ"ר בסה"כ, בגובה קירות שאינו עולה על 2.2 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קווי הבניין ו/או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין אפס בכל חלק של מגרש הפונה לדרך-ציבורית, במיגבלות קו הבנין הצידי של 4 מ'.
7. מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.
8. בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לתוך המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 5.1 של ההוראות.

ג. מגרשים למגורים א'-3

1. בשטח התכנית 51 מגרשים למגורים א'-3 בצמוד לכפר הקיים, בשטח של בין 400-675 מ"ר למגרש. מגרשים מס' 201-251.
2. בשטח המגרש מותרת הקמה של בנין מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת ועוד יחידת הורים (ובמגרשים ששטחם מעל 625 מ"ר שתי יחידות דיור) ועוד יחידת הורים, ומסחר – במגרשים שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית כמפורט בסעיף 2.1 ד' להלן. מותרת בנית בנין מגורים בקו בנין אפס בצד אחד של המגרש, בתיאום עם המגרש השכן, ובתנאי שיוצא היתר בניה משותף לשני המגרשים.

3. בשטח המגרש מותרים שטחי בניה למטרות שירות לחצר משק ומחסן בשטח מירבי של 35 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. חצר משק ומחסן ימוקמו במעטפת המבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין, או במבנה שירות נפרד בחלק האחורי של המגרש ועד קווי בניין אפס צדדיים ואחוריים, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.

4. תותר בניית חניה מקורה בשטח מירבי של עד 25 מ"ר, בגובה קירות שאינו עולה על 2.2 מ', בקווי בניין צדדיים וקדמיים אפס.

5. מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.

ד. כללי

1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת קרקע מסחרית בחזית של בנין במגרש באזור מגורים א', בהתאם לצורך, עפ"י ראות עיניה, וכמפורט להלן.

2. חזית מסחרית בקומת קרקע, שתותר על ידי הועדה המקומית כאמור לעיל, תהיה בשטח בניה שלא יעלה על 20% משטחי הבניה המותרים במגרש או במיתחם התכנון כולל שטחי שירות, במיגבלת קווי הבנין.

3. השימושים בחזית מסחרית שתותר ע"י הועדה המקומית כוללים: מסחר קמעוני, סדנאות יצירה, שרותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות ומרפאות, משרדים ציבוריים ופרטיים, הכל בתנאי שאינם מהווים לדעת מהנדס הועדה המקומית, סיכון או מפגע למגורים.

4. בבנייני מגורים קיימים באזור מגורים א', שהם במרחק של פחות מקו הבניין המסומן בתשריט או כאמור בהוראות, בחזית של מגרש או מיתחם תכנון הפונה אל דרך חניה או דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, תותר בניה של קומות נוספות בקו הבניין הקיים בפועל.

2.2 אזור מגורים ב'

1. באזור 6 מגרשים למגורים ב', מגרשים מס' 301-306.

2. שטח המגרש מיועד לבניה בצפיפות של עד 5 יחידות דיור לדונם נטו. שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור לא יעלה על 210 מ"ר כולל שטחי שירות.

3. הבניה תהיה של עד 3 קומות. תתאפשר בניה מדורגת בחפיפה בין הקומות בהתאם לתנאי השטח, כשכל קומה תהיה מדורגת לפחות 3 מטר מהקומה שמתחתיה, וכל הדירות תהיינה במפלס של קומה אחת בלבד.

4. מותרים שטחי בניה למטרות שירות לחצר משק ומחסן, שיהיו משולבים במבנה העיקרי, בצמוד לכל יחידת דיור או במרתף הצמוד אליה.

5. חניה פרטית פתוחה תהיה בשטח המגרש, ותסומן בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר. מותר לבנות מדרגות כניסה משותפות למבנים בשני מגרשים צמודים המיועדים לאזור מגורים ב'.

2.3 אזור מגורים לתכנון בעתיד

השימושים והתכליות למגורים ולשימושים נלווים, החלוקה למגרשים זכויות ומגבלות הבניה, יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים מכל סוג שהוא, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים שיהיו מותרים באזור.

2.4 אזור מסחר ומשרדים

1. אזור המיועד לשילוב שימושים של מסחר ותעסוקה, וכל שירות אחר הדרוש לפעילותם. התכליות והשימושים המותרים: מסחר, שרותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות, סדנאות יצירה ותעסוקה נקיה מסוגים המתאימים להשתלב במרכז שירותים של ישוב כפרי, הכל בתנאי שאינם מהווים לדעת מהנדס הועדה המקומית סיכון מיטרד או מפגע לסביבה.

2. אזורי השירות של השטח למסחר ומשרדים יהיו מוצנעים מעיני הציבור ככל הניתן.

3. היתרי בניה באזור למסחר ומשרדים יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, כך שתובטח עמידה בתקנות למניעת מפגעים ובכל דין, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים.

2.5 אזור מלונאות ותיירות

1. מגרשים מס' 451-453 מיועדים לאיכסון מלונאי באופי כפרי, עפ"י התקנים הפיזיים למלונאות של משרד התיירות, שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה, ויכללו יחידות אירוח ושירותים נלווים הדרושים להפעלתם. הבניה תהיה נמוכה ומתפרשת, עד 2 קומות נספרות מפני הקרקע המפותחת ותשתלב בנוף הטבעי הקיים.

2. שטח המערות במגרש מס' 451 מיועד לשמש כאתר ביקור מוסדר למטיילים ותיירים. מותרים שימור שיקום והסדרת השטח לביקורי קהל, וכל השימושים המותרים באזור שטח ציבורי פתוח, השירותים

והמתקנים הנלווים הדרושים להפעלתם. בניה של איכסון מלונאי במגרש זה לא תפגע בשטח המערות.

2.6 שטח לבנייני ציבור

1. אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת תרבות, מבנה-שיג, קהילה, ספורט וכדומה, ושטחי שירות הדרושים לפעילותם.
2. באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש לבנייני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
3. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
4. תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.

2.7 שטח ציבורי פתוח

אזור המיועד לפיתוח שטח, לפיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט גן, מתקני משחקים וספורט, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, מעבר קווי תשתית ומתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 7.1/19 של ההוראות.

2.8 תחנת מעבר לפסולת

1. מגרש מס' 950 מיועד לתחנת מעבר מסוג 4, לריכוז כל סוגי הפסולת משטח הישובים דריג'את ומכחול, לשם העברת הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
2. הגישה לתחנת המעבר תהיה מדרך מס' 5 הגובלת בשטח התחנה.
3. בתחום תחנת המעבר תותר הקמת מתקן מיחזור לפסולת יבשה.
4. כתנאי להוצאת היתר בניה לתחנת המעבר תיערך תכנית פיתוח לאזור תחנת המעבר, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה. תכנית הפיתוח תקבע את שיטת העבודה לריכוז הפסולת ודרכי הטיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים סביבתיים וסיכונים בטיחותיים.
5. התחנה תוסתר חזותית, תגודר מסביב ותכלול אמצעים למניעת פיזור הפסולת, הכל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות תמ"א 16.

2.9 אזור חקלאי

השימוש המותר בקרקע כולל מרעה ועיבוד חקלאי של האדמה ודרכי שירות חקלאיות, ללא מבנים, למעט מתקני תשתית קטנים ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר.

2.10 אזור חקלאי ומבני משק

בשטח האזור מותרים שטחי עיבוד חקלאי הכוללים: עיבוד חקלאי של האדמה. מבני משק וייצור חקלאי מקורים הכוללים: רפתות, לולים, דירים, מחסנים, סככות ומכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים, חממות ובתי צמיחה. דרכי שירות חקלאיות ומתקני תשתית קטנים ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר. גובה המבנים החקלאיים באזור יהיה בהתאם לצורך, באישור מהנדס הועדה המקומית. אזור חקלאי ומבני משק יחובר לתשתיות מים ושפכים.

2.11 יער טבעי לשימור ויער פארק מוצע

אזור המיועד בתשריט ליער טבעי לשימור ויער פארק מוצע, מיועד לנטיעה פיתוח ותחזוקה של יער, ויחולו עליו הוראות תמ"א 22 וההוראות המפורטות שלהלן-

1. עבודות התכנון, הנטיעה, הפיתוח והתחזוקה של יער טבעי לשימור ויער פארק מוצע בשטחים אלו יעשו עפ"י הוראות סעיפים 6 ו-13 שבתמ"א 22.

2. מטרת היער: יצירת נוף ליער, נופש בחיק הטבע והשבחת מרעה.

הרכב מינים בנטיעה: רחבי עלים ומחטניים כל זאת לפי מדיניות התכנון של קק"ל.

3. מיד עם אישור תכנית זו ניתן יהיה לבצע את העבודות המפורטות בזה ללא צורך באישור תכנית מפורטת נוספת, לרבות הכנת השטח לנטיעה ופעולת ממשק ובניית תשתיות כמפורט להלן:

- הכנת שטח לנטיעה.

- תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה.

- חריש בשטחים בעלי אופי חקלאי.

- בניית טרסות אבן.

- בניית מתקני שימור קרקע.

- טיפול בצמחיה מתחרה

4. פעולות ממשק מותרות: דילול זרעים, חריש, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול בצמחיה מתחרה, טיפול למניעת שריפות, שיקום

וחדוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור), רעייה, ופעולות מותרות עפ"י סעיפים 13 ו-14 להוראות תמ"א 22.

5. תשתיות מותרות: שבילי טיול, דרכי שירות, דרכי יער ראשיות, רצועת בידוד נגד שריפות, גידור, נטיעות ומרעה, מתקני נופש, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן טבעית, בניית מתקני שימור קרקע, מגדל תצפית.

2.12 נחל ושטח ציבורי פתוח

יעוד משולב של נחל ושטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים יהיו בהתאם לסעיף 2.7 של ההוראות, ובלבד שאינם בסתירה להוראות תמ"א 34 ב-3. כל פעולה ביעוד זה תבוצע בתיאום עם רשות הניקוז.

2.13 אתר עתיקות מוכרז

1. המסומן בתשריט בקו שחור היקפי מקוטע. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978.
2. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

פרק 3: טבלת אזורים שימושיים זכויות ומיגבלות בניה

קוד בנין במטרים	קוד בנין במטרים		קדמי	צדדי	אזורי	שימושים ותכלית מתירים	מ"ר	שטח מגרש בזונם	מס' מגרש	אזור	
	אזורי	צדדי									
אזור מגורים א' מיוחד	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	אזור מגורים א' מיוחד
											מגורים למגורים א-2
											מגורים למגורים א-2
											מגורים למגורים א-3
											מגורים למגורים ב'
אזור מסחר ומשרדים											
אזור מגורים ב'	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	מגורים באזורים	אזור מגורים ב'
											מסחר, משרדים, שרתני תירות ותעסוקה נקיה
											איכסון מלונאי כפרי ואטר ביקור תירותי
											מגורים
											מגורים
אזור מלונאות ותירות											
שטח לבניני ציבור	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	שטח לבניני ציבור
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
											מסומום בתשריט
מסומום בתשריט											
שטח ציבורי פתוח	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	שטח ציבורי פתוח
											מסומום בתשריט
נחל ושטח ציבורי פתוח	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	נחל ושטח ציבורי פתוח
											מסומום בתשריט
אזור חקלאי	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	אזור חקלאי
											מסומום בתשריט
אזור חקלאי ומבני משק	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	מסומום בתשריט	אזור חקלאי ומבני משק
											מסומום בתשריט

- 1) פירוט השטח המירבי של השימושים המותרים למטרות שירות מצוין בהוראות לגבי האזורים הרלוונטיים. 5 (8) מ' מגבול דרך או חניה, 2 מ' מגבול דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, וכאמור בסעיף 2.1 ד' פסקה 4.
- 2) ראה סעיף 6.6 פסקה 12.
- 3) כולל קומת עמודים מפולשת.
- 4) תותר הקמת מרתפים בהיקף הבניין במסגרת זכויות הבניה למטרות שירות.
- 5) מספר מיתחם תכנון. מיתחם מס' 1 חולק לשלושה מיתחמים. סה"כ קיימים 30 מיתחמי תכנון.
- 6) יחיד לדונם.
- 7) במקום שמותרת בו חזית מסחרית.

4.1 דרכים וחניה

1. תוואי הדרכים והחניה הקיימים והמוצעים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
2. לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך, או לחניה ציבורית, או לדרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, ולא תבוצע חלוקת משנה למגרש אשר לא יובטח לו חיבור כזה.
3. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.
4. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים התקף בעת מתן היתר בניה.
5. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים, הדרכים, או במגרשים לחניה ציבורית כמפורט להלן.
6. חניות נכים בשטחים הציבוריים והמסחריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.
7. דרכים, חניה ודרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב כמפורט להלן, ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.

4.2 מגרשים לחניה ציבורית

1. מגרשים לחניה ציבורית לרכב פרטי של המגורים הסמוכים, ולחניה של רכב מזדמן, יהיו כמסומן בתשריט.
2. מגרש מסי' 807 המסומן בתשריט בכניסה לישוב, מיועד לשמש לחניה ציבורית מרכזית של רכב כבד רכב עבודה ורכב פרטי.
3. באזור החניה הציבורית המרכזית ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.

4.3 דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב

1. שטח ציבורי פתוח המיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב בשטח הגרעין ההיסטורי של הישוב.
2. דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב מהווים נתיב ציבורי לקיום גישה למתחמי תכנון שאינם צמודים לדרכים, ולמעבר תשתיות של: מים ביוב ניקוז חשמל תקשורת וכדומה, וחיבורם לבניינים באותם מתחמים.

3. רוחב של דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב בשטח התכנית כמסומן בתשריט, יותאם לתנאים הטופוגרפיים ולבינוי הקיים, באופן שיאפשר מעבר לרכב חירום והצלה בהתאם לתקנות והנחיות הבטיחות, ויהיה ברוחב של לא פחות מ- 3 מ'.
4. בדרך גישה להולכי רגל וכלי רכב תותר חניה, בתנאי שבכל עת יותר מעבר חופשי לרכב חירום והצלה, ברוחב של לא פחות מ 3 מ' לכל אורך דרך הגישה.
5. דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב יהיו מרוצפים למלוא רוחבם באבן טבעית באבנים טרומיות מבטון או באספלט. או בחלקו בשילוב גיבון ונטיעות, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, והגישה אליהם תהיה על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר, הכל כפי שיקבע בתכנית פיתוח, אשר תוכן בליווי אדריכל נוף.
6. ביצוע של דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב יהיה עפ"י תכנית פיתוח, אשר תוכן בליווי מהנדס תנועה ואדריכל נוף.

פרק 5 : הנחיות כלליות לתשתיות

5.1 הנחיות כלליות לתשתיות

תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עליות. במידת הצורך יותר מעבר קוי תשתית תת-קרקעיים בשטח של מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' מיוחד כפי שיקבע בתכנית פיתוח, ובאזורי מגורים א'-2 א'-3 ו- ב', בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש. בשטחים ציבוריים ובאזור למסחר ומשרדים מעבר תשתיות יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח. הכל בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. בהעדר חלוקה למגרשים מותר מעבר תשתיות בתחום שטח של מיתחם תכנון באזור מגורים א' מיוחד - בהסכמת השכנים בשטח המיתחם הגובלים במעבר התשתיות. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.2 מתקנים טכניים לתשתיות

בניית מתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטח לבניי ציבור, באזור מסחר ומשרדים, בשטח ציבורי פתוח, באזור חקלאי ובאזור חקלאי ומבני

משק, בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית פיתוח. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 7.1/19 של ההוראות.

5.3 ניקוז

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז – כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות, הכל בתיאום עם רשות הניקוז האזורית, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, שטח ציבורי פתוח, אזור חקלאי או יער.
3. גובה 0.00 + של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.

5.4 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.

5.5 מים

1. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.6 סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח.

5.7 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קוי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
3. קוי חשמל ותקשורת במתח נמוך, וקוי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'

5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, למעט במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה באזור מגורים א' מיוחד- לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם- אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
6. 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 המוסכמות על פי כל דין.
7. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, 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 לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
8. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

פרק 6 - הוראות לבינוי עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף

6.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות

1. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן טבעית מחלוקי נחל או מבטון בגימור – בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ' ולא יפחת מ- 0.6 מ'.
2. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
3. גדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת, עם או בלי צמחיה הצמודה לגדר.
4. בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שנין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.

6.2 חפירה חציבה ומילוי

עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בתכנית בין חפירה למילוי ועל מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית וואו ע"י קירות תמך. עודפים יפוננו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין בתאום עם הרשות המקומית.

6.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים

1. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים ונטיעת עצים בשטח התכנית.
2. גינון השטחים הציבוריים יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.

6.4 חיבורי מערכות תשתית למגרשים

חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך ציבורית כמשמעותה בתכנית זו. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים – חב' חשמל בזק הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.

6.5 מתקני אשפה

מקומות המיסתור למתקני אשפה, יהיו משולבים בקירות תמך קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מירבית לפינוי האשפה.

6.6 עיצוב ארכיטקטוני

1. עיצוב אדריכלי כולל

הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפת.

2. השתלבות במרקם הקיים

בהיתר בניה לבניינים חדשים, או בהיתר לשיפוץ ותוספות לבניינים קיימים, יושם דגש מיוחד לגבי צורתם, ציבעם ונפחם של הבניינים והתוספות החדשים, והשתלבותם במרקם הבינוי הקיים של הישוב.

3. שמירת המבטים

קוי הבנין ישמרו כאמור בתכנית, בכדי להבטיח את זכויות המעבר לכלי רכב, רכב חירום והולכי רגל, ובכדי להבטיח את הפרספקטיבות והמבטים של הדרכים והסימטאות בשטח הכפר הקיים.

4. מרתפים

תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

5. גגות וארובות

גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

6. עלית גג

עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.

7. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז

יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.

8. קומת עמודים

מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תכלל במניין מספר קומות הבנין.

9. מיצללות

מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.

10. מבני שירות

שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.

11. מפלסי הכניסה לבנינים

מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה $0.00 \pm$ שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.

12. גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס $0.00 \pm$ של הכניסה לבנין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר. במנין הקומות, בהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה בכל חתך נתון. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים מיוחדים לגובה של בנין, שיוקם על מגרש שהוא לדעת הועדה בעל מצב טופוגרפי מיוחד.

6.7 בנינים לשימור

תאסר הריסתם של בנינים המסומנים בתשריט לשימור. הרשות המקומית תעודד שימור ואחזקה נאותה של המבנים האלו, ע"י מתן סיוע טכני לשימור המבנים, שיקח בחשבון את שמירת החזיתות החיצוניות, שמירת הנפח של המבנה, שיטות הבניה והחמרים המקוריים. בבנינים לשימור יעשה השימוש המקורי שלהם, או כל שימוש אשר יכול להתאים למבנה, מבלי לגרום לשינויים משמעותיים במצבו בצורתו ובעמידותו, ובתנאי שאינו בסתירה ליתר הוראות התכנית.

6.8 מבנה חורג בשטח ציבורי

1. מבנה חורג בשטח ציבורי בתכנית זו הוא מבנה המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע מותחם צהוב, ואשר כולו או חלקו חודר לתחום השטח של

- דרך, חניה ציבורית, דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, כמסומן בתשריט.
2. לא יאוחר משנה מיום אישור התכנית, הועדה המקומית תכין רשימה של מבנים כאלו בתכנית זו, ותכריז עליהם כעל מבנים חורגים המיועדים להריסה.
3. לא ינתנו כל אישורים או היתרים לתוספות בניה למבנים אשר יוכרזו כחורגים בתכנית זו.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעל הבניין החורג הפסקת השימוש בבנין והריסתו, לשם סלילת דרך, חניה ציבורית, דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, או פיתוח ובניה בשטח לבנייני ציבור או בשטח ציבורי פתוח, הכל עפ"י הנהלים וההוראות האמורים בחוק.

פרק 7 : ביצוע התכנית

7.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

1. כל בניה של מבנה חדש או תוספת בניה למבנה קיים, יהיו חייבים בהיתר על פי החוק.
2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. תכנית הפיתוח בתחום שטח המגרש, וכאמור בסעיף 5 להלן באזור מגורים א' מיוחד.
3. בקשה להיתר בניה במיתחם או בקטע של מיתחם, באזור מגורים א' מיוחד, תהיה מבוססת על תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך. תכנית המדידה תקבע את גבולות המגרש נשוא ההיתר ואת מיקום ושטח הבניה של הבניינים הקיימים במגרש.
4. תכנית מדידה עם סימון גבולות של מגרש בקטע של מיתחם באזור מגורים א' מיוחד כאמור לעיל, תובא לידיעת השכנים הגובלים במגרש באותו המיתחם, ותאושר בחתימת הועד המקומי של הישוב לפני הגשת ההיתר נשוא המגרש לועדה המקומית.
5. תכנית הפיתוח הנלווית להיתר בניה לבנין, בשטח של מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' מיוחד, תכלול גם את מערכת קוי התשתית של מים ביוב חשמל ותקשורת, ואת שטח המגרש והבניינים הסמוכים לגבולות המגרש והנמצאים באותו מיתחם, ועד לחזית של דרך, חניה ציבורית, דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב או שטח ציבורי פתוח.

6. היתר בניה לבנין באזור מגורים ב' ילווה בתכנית בינוי ובתכנית פיתוח לכל שטח המגרש נשוא ההיתר.
7. היתר בניה באזור מגורים, אזור מסחר ומשרדים, אזור מלונאות ותיירות ושטח לבנייני ציבור יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש, או כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.
8. בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קווי הבנין הצידיים של מגרשים למגורים א-2 ו-א-3.
9. היתרי בניה בשטח אזור מגורים לתכנון בעתיד ינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתוכן לאזור.
10. הוצאת היתרי בניה למגורים, בשכונת מגורים שתוקם בשטח התכנית, מותנה בהוצאת היתר בניה לכביש מסי 5.
11. ביצוע כביש מסי 5 יעשה בד בבד עם הקמת שכונת המגורים.
12. איכלוס שכונת המגורים שתוקם בשטח התכנית מותנה בהשלמת סלילת כביש מסי 5 בפועל.
13. היתר בניה לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, החניה הציבורית, ודרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב, ילווה בתכנית פיתוח חלקית או כללית לשטח התכנית, תוך כדי מתן פתרונות הנדסיים ועיצוביים שלמים, שישמרו על אסתטיות ואחידות בשטח התכנית, ובאופן שיאפשר שימוש נוח וסביר להולכי רגל ולרכב חירום.
14. היתר בניה לשטח לחניה הציבורית המרכזית במגרש 807, ילווה בתכנית פיתוח בקני"מ 250:1.
15. היתרי בניה לדרכים חניה ציבורית דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב ולפיתוח שטח בתחום התכנית, יתואמו עם רשות הניקוז.
16. תנאי למתן היתר בניה באזור חקלאי ומבני משק, יהיה אישור תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית. היתר בניה באזור חקלאי ומבני משק, ילווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו, שיכלול פתרונות למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים, ויתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.
17. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

18. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, כמצוין בסעיף 17 לעיל.
19. בבקשה להיתר לתחנת שאיבה לביוב, מגיש הבקשה והועדה המקומית יהיו אחראים ליידע את בעלי הנכסים הסמוכים. ההיתר יהיה מותנה באישור הועדה המקומית, לאחר דיון בועדה ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
20. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימרון המוסמכות.
21. היתרי בניה לשימושים באזור למסחר ומשרדים יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וקיום של אזורי פריקה וטעינה נאותים. הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או עם יועץ סביבתי מטעם הועדה.
22. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
23. היתרי בניה לתחנת המעבר לפסולת מוצקה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

7.2 מיקלטים ומרכיבי בטחון

1. מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
2. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

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. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

7.4 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7.5 שלבי ביצוע התכנית

1. התכנית תבוצע בשלבים תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
2. שלבי ביצוע הפיתוח והבניה בשטח התכנית יהיו כמפורט להלן:
 - א. שלב פיתוח א': כולל את שטח כל אזורי התכנית שמותרים בהם בינוי ופיתוח עפ"י הוראות תכנית זו.
 - א. שלב פיתוח ב': כולל את שטח אזור המגורים לתכנון בעתיד.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתבנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליישם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים לגירודאיתית מתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הוזה ועל מי כל דין.
 למען השר ספק מוצהר כזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מתקווה לטובת התכנון.
 מנהל תכנון ורישום
 מחוז הדרום
 מינהלת הבדואים
 תאריך: 13/3/07

13/3/07
 ירם דשא
 אחראית מחלקת תכנון
 המנהלה לקידום הבדואים בנגב
 מגיש התכנית

בעל הקרקע
 מנהלת תכנון ורישום
 מחוז הדרום
 מינהלת הבדואים

נחום דונסקי גיא גרף-תכנון
 תכנון אזורי ועיריית
 עורכי התוכנית
 ריטה דונסקי-פוירשטיין
 אדריכלית גבונה ערים
 רח' הדונים 10 ר"ג, טל' 7528591

תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' 110/02/28 - דריג'את

נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים

לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה

א. כללי

היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי העניין.

- ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים
 1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
 2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
 5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
 6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקרים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
 9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
 10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות.

ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)

1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי והדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בחומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.