

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 312/03/30

שם התוכנית: מושב צופר-הרחבה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

30.06.2013

נתקבל

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>21/6/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור חשר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור חשר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	1
--	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום מנהלת מנהל התכנון</p> <p>בינת שוורץ-מילנר מנהלת מנהל התכנון</p>	
--	--

--	--

תאריכי עידכון המהדורות: 10.12.09, 15.9.0, 25.02.09, 3.08.08, 30.04.08, 2.12.07, 15.12.06, 10.7.06

6.05.13, 1.07.12, 15.01.12, 26.6.11, 26.01.11, 20.6.10

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מרחיבה את מושב צופר אשר בערבה בהרחבה קהילתית על ידי תוספת של 120 יח"ד במגרשים של 1 דונם כ"א (אזור מגורים א'), שאליהם צמודים 120 מגרשים בני דונם גם הם, המיועדים לתיירות (עם הנחיות מיוחדות) לצורך אירוח כפרי, מסחר ופעילויות לא חקלאיות (פל"ח) אחרות, לשם פרנסה של התושבים החדשים. חזית הכניסה למגרשים המיועדים לתיירות תפנה לדרכים, ובצמוד להם יהיו המגרשים למגורים, הפונים לצירי הליכה מרכזיים. סה"כ כוללת ההרחבה הקהילתית 240 מגרשים. כמו כן, מקצה התכנית שטח לבית קברות ודרך המוליכה אליו מן הישוב, מגדירה מגרש למתקן הנדסי עבור מתקן מקורות הקיים ליד הישוב שנים רבות, ומרחיבה את שטח המט"ש הנמצא ממזרח לכביש הערבה. התכנית מוסיפה גם מגרש למבנים ומוסדות ציבור ומגרש למגורים א' צמוד למרכז הישוב הקיים, במקום נחלה חקלאית מס' 55 (כך שסה"כ כוללת התכנית 121 מגרשי מגורים א'). כמות חומרי החפירה והמילוי בתהליך ביצוע התכנית לא תעלה על 100,000 מ"ק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב צופר-הרחבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
312/03/30	מספר התוכנית		
1776.877 דונם	שלב	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות	
1	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
6.05.13	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה.	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

ערבה תיכונה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
217000	קואורדינטה X	נ.צ. מרכזי	
496600	קואורדינטה Y		
התכנית גובלת בישוב הקיים ומוסיפה לו שטחים ויעודי קרקע בצידו הצפון מערבי, המערבי והדרומי.	רשות מקומית	תיאור מקום	1.5.2
מועצה אזורית ערבה תיכונה	התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
מושב באר צופר	שכונה		
לי"ר	רחוב		
לי"ר	מספר בית		
לי"ר			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39043		חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/146/03/30 -	שינוי		5811	22.05.08
תמ"מ 14/4 -	כפיפות		4845	23.01.00
תמ"מ 70/14/4	כפיפות		5990	25.08.09
278/03/10 -	שינוי		5058	7.03.02
1/256/02/10 -	שינוי		4977	2.04.01
212/03/10	כפיפות	על חלק מתחום התכנית חלות הוראות, רדיוסי מגן והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 212/3/10- מתקן עזר לניווט מטוסים (VOR) צופר.	2840	5.08.82

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	6.05.13	1		1: 1250, 1: 2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	6.05.13	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
21.09.2011	מ. התחבורה	אליהו טלמון	28.10.07	2	ל"ר	1: 1000	מנחה	נספח תנועה ✓
	ועדה מחוזית	זוהר דבורי	15.08.11	1	ל"ר	1: 2500	מנחה	נספח נופי ✓
21.09.2011	ועדה מקצועית למים ולביוב	נחמן רווח (קוים מאספים)	5.2010	1	4	1: 1250	מנחה	נספח מים וביוב, נספח הרחבת המט"ש
		ארנון קפלן (מט"ש).	14.6.11	3	22	1: 750, 1: 250		
14.02.2012	רשות הניקוז	חברת אפיק	ספטמבר 2011 (מהדורה 3)	2	21	ל"ר	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
	ועדה מחוזית	ד"ר נועם אוסטרליץ	30.6.11	1	3	1: 250	מנחה	נספח בינוי לבית קברות
	ועדה מחוזית	אבינועם לוין	ינואר 2010	ל"ר	5	ל"ר	מחייב	נספח פרוגרמתי ✓
	ועדה מחוזית	אקולוג הנדסה בע"מ	ינואר 2012	ל"ר	10	ל"ר	מנחה	חוו"ד בנושא רגישות לסיכונים סייסמיים ✓
02.08.2012	המשרד להגנת הסביבה	אדמה-מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	פברואר 2012	ל"ר	48	ל"ר	מחייב	חוו"ד סביבתית ✓ להרחבת המט"ש
19.02.2012	המשרד להגנת הסביבה	עוזי אפרת	דצמבר 2011	1	2	ל"ר	מנחה	נספח סימון ✓ מחסני הדברה
26.06.2012	פקיד היערות	ניר מעוז-אקולוגיה וסביבה	מאי 2012	1	12	1: 1250	מחייב	נספח עצים בוגרים ✓

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלק (ה')
מורשי חתימה	1. יהונתן ויצמן 2. אמנון גמליאל	066564386 055090971		מושב צופר	570023697	ד.נ. ערבה 86830	08-6581483		08-6581485		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מורשי חתימה	יהונתן ויצמן אמנון גמליאל	066564386 055090971		מושב צופר	570023697	ד.נ. ערבה 86830	08-6581483		08-6581485	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע, 84101	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר חשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eliami@netvision.net.il	6235903-08	2700228-052	6235902-08	רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע		עמיחי אדריכלים בע"מ	22239	009945429	אלי עמיחי	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
sapirs@bezeqint.net	08-6422980		08-6423906	רח' גריבאום 3 באר-שבע		ספיר מדידות	470	008236051	מרדכי ספיר	מודד מוסמך	מודד
Negev_t@netvision.net.il	08-6280351		08-6276578	רח' ביאליק 149 באר-שבע		נגב תים	437	05587381	אליהו טלמון	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה
Zoardvori4444@bezeqint.net	03-9229956		03-9229954	רח' משה דיין 14 פתח תקווה			78655	46347944	זוהר דבורי	אדריכל	אדריכל נוף
Nrs-@013.net.il	03-5445119		03-5442949	רח' אוסישקין 6, ת"א		נ.ר.ש. יעוץ והנדסה בע"מ	8432	004361414	נחמן רווה	מהנדס אזרחי	מהנדס מים וביוב
office@ankaplan.com	04-6268001		04-6268000	קיבוץ להבות חביבה 38835		א.נ. קפלן, הנדסה ופרויקטים בע"מ	40654	053485918	ארנון קפלן		
office@afik.eng.com	08-6460915		08-6460914	רח' הגורן 6 עומר 84965		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	41255	54709837	נימרוד חלמיש	מהנדס אזרחי	יועץ ניקוז
Levin@levin-arc.co.il	08-6466989		08-6466999	רח' הגת 2, אזור תעשייה עומר 84965		לוי אדריכלים	27979	051614113	אבינועם לוי	אדריכל	עורך מסמך פרוגרמתי
noam06@gmail.com		052-2856243	04-9831679	רח' קק"ל 71 קרית טבעון		אדריכלות ירוקה ותכנון בר קיימא	102925	022693535	ד"ר נועם אוסטרליץ	אדריכל	עורך נספח הבינוי של בית הקברות
office@ecolog.co.il	08-9477008		08-9475222	רח' פקריס 3 רחובות 76702		אקולוג הנדסה בע"מ		028924769	אורי דור	גיאולוג	עורך נספח רגישות לסיכונים סייסמיים
maozni@gmail.com	04-6307317	054-6255298	04-6307317	רח' הזית, ת.ד. 65 גבעת עדה 37808		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה		20461863	ניר מעוז	אקולוג	עורך נספח עצים בוגרים
	03-9773976		03-9739911	רח' שקד 9 ת.ד. 901, שוהם 60850		אדמה-מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ			נטע נגאוקר כהן	גיאולוגית	עורך חו"ד סביבתית למטייש
uzifrat@gmail.com	08-6852259	050-5282561	08-9319262	הרימון 283, גאליה 76885		נטעו קידום וניהול פרויקטים		052109741	עוזי אפרת		עורך נספח סימון מחסני הדברה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר פוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבה קהילתית של מושב צופר ע"י תוספת של 120 מגרשים למגורים א' (ל-120 יח"ד) ו-120 מגרשים הצמודים אליהם לתיירות (עם הנחיות מיוחדות) הפוללים בין השאר 6 יח' של אירוח כפרי למגרש, וכן בית עלמין ודרך גישה אליו מן הישוב.
התכנית מוסיפה גם מגרש למבנים ומוסדות ציבור ומגרש למגורים א' צמוד למרכז הישוב הקיים, במקום נחלה חקלאית מס' 55 (כך שסה"כ כוללת התכנית 121 מגרשי מגורים א').

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע משצ"פ ואזור חקלאי לאזור מגורים א', לאזור תיירות (עם הנחיות מיוחדות), לאזור מגורים עם הנחיות מיוחדות, למבנים ומוסדות ציבור, לבית קברות, לשצ"פ, למתקנים הנדסיים, לדרכים ולשבילים.
- ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם	1776.877 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתאחי				
	26,620		26,620 +	-	מ"ר	מגורים א'
	121		121+	-	מס' יח"ד	
	57,065		565-	57,630	מ"ר	מגורים בנחלה
	202		2-	204	מס' יח"ד	
	60,000		60,000+	-	מ"ר	תיירות עם הנחיות מיוחדות-לכל השימושים המוגדרים בסעיף 4.2 לעיל
	720		+720=120X6 (6 יח' למגרש)	-	מס' יח' אירוח כפרי	
	1,779		1,779+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	1500		2674-	4174	מ"ר	מגורים עם הנחיות מיוחדות (במצב מאושר- אזור מגורים למתנדבים)
	30		30+	-	מס' יח"ד	
	11,688		9461+	2,227	מ"ר	מתקנים הנדסיים
	400		400+	-	מ"ר	בית קברות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	110,201 - 320	
תיירות (עם הנחיות מיוחדות)	401 - 520	
מבנים ומוסדות ציבור	900	
מגורים עם הנחיות מיוחדות	551, 550	
בית קברות	800	
מתקנים הנדסיים	100-104	
שטח ציבורי פתוח	615-601	
שביל	701-717	
דרכים	1020-1045, 1000-1003	
חניון	2000	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3000-3001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	121,703	6.80	מגורים	162,461	9.14
תיירות (עם הנחיות מיוחדות)	119,832	6.74	שטח פרטי פתוח שביל להולכי רגל	313,624	17.65
מבנים ומוסדות ציבור	4,447	0.25	שטח לבניני ציבור	22,218	1.25
מגורים עם הנחיות מיוחדות	19,560	1.10	מרכז משקי	25,371	1.42
בית קברות	2,496	0.14	אזור חצרות משק	454,013	25.55
מתקנים הנדסיים	114,592	6.44	שטח למתקן הנדסי	22,270	1.25
שטח ציבורי פתוח	344,897	19.41	אזור ספורט	21,477	1.20
שביל	15,349	0.86	אזור חקלאי	88,270	4.96
דרכים	140,153	7.88	שטח בו לא חלה תכנית מקומית	533,689	30.03
חניון	2,000	0.11	דרכים וחניות	133,489	7.51
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	891,848	50.19	סה"כ	1776,877	100.00
סה"כ	1776,877	100.00	סה"כ	1776,877	100.00

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, בריכת שחיה, מחסן, חניה, מצללות.
ב.	במגרשים מס' 320-201, ו-110 תותר הקמת יחיד אחת במגרש עם עלית גג וכן תותר בניית מחסן וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה מבנה עד 8.5 מ'. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם. לא תותר קומת עמודים מפולשת. המדידה תהיה ביחס לנקודה הגבוהה של המדרכה בחזית המגרש אלא אם יקבע אחרת בתכנית. פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית טרם הוצאת היתרים לכל אחד מהמגרשים. <p>ב. בריכת שחיה: המיקום במגרש יהיה בתחום קווי בנין. בבקשה להיתר יש להגדיר את שטחה ונפחה.</p> <p>ג. מחסן: ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ואו בשצ"פ ואו בשביל להולכי רגל. תותר בניית המחסן בקווי בנין צידי ואחורי 0, לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י הועדה המקומית. <p>ד. חניה: מבנה או סככה ל-2 רכבים בקו בנין צידי, קדמי ואחורי 0, לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. קוי בנין: קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט או 0.0 בתנאי קיר אטום והסכמת השכן, למעט לכוון שצ"פים ושבילים, שם יהיו קוי הבנין כמסומן בתשריט בלבד (1.5 מ'), ולמעט תא שטח מס' 110, שבו קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. לכוון הדרכים יהיו קוי הבנין כמסומן בתשריט - בניה על קו 0.0 בחזית הדרכים תהיה בתנאי קיר אטום.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו, בגימור ע"פ הנחיות בינוי באישור הועדה המקומית. גדר לחזית דרך או לשביל ציבורי או שצ"פ תהיה, בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה, עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה. גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים. ניתן לבנות מצללה בשטח של עד 10% משטח המגרש. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית. מיקום מתקני אשפה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית

שם ייעוד: תיירות עם הנחיות מיוחדות	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. לינה כפרית (צימרים), עד 6 יחידות, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. אירוח כפרי ושירותי תיירות, לרבות תצוגות ותערופות, כינוסים וסדנאות עד 50 אנשים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיביים וכדומה.</p> <p>ג. מכירת מוצרים מקומיים והסעדה המוגבלת עד 25 מקומות ישיבה, כשרות נלווה ליחידות הלינה הכפרית.</p> <p>ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים.</p> <p>ה. פעוטונים ומעונות יום לחינוך הלא פורמאלי, מועדונים לקשישים.</p> <p>ו. חדרי הדרכה וסטודיו לאמנות, ככל שאינם מהווים מטרד לסביבתם הקרובה.</p> <p>ז. שירותי בריאות נופש וספורט, מתקני משחק לילדים, חדרי אימון גופני, מתקני ספורט ובריכות שחיה.</p> <p>ח. מחסנים, מצללות וחניות לשירות השימושים המותרים במגרש (לא כשימוש עיקרי).</p> <p>ט. ניתן לשלב מיספר שימושים במגרש, ובלבד שלא יהוו הפרעה הדדית לשימושים במגרש ובמגרשים הגובלים.</p> <p>י. לא תותר פעילות החורגת מהנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושאי מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. במקרה שהבניה תהיה בשלבים יש להציג תכנית בינוי כללית כחלק מהבקשה הראשונה להיתר.</p> <p>2. לא תותר קומת עמודים מפולשת.</p> <p>3. הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.</p> <p>4. גובה מרבי של המבנה העיקרי יהיה עד 8.5 מ'.</p> <p>5. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם.</p> <p>ב. בריכת שחיה:</p> <p>מיקום במגרש בתחום קווי בנין. בבקשה להיתר יש להגדיר את שטחה ונפחה.</p> <p>ג. מחסן:</p> <p>ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</p> <p>2. גובה פנימי מרבי של מחסן יהיה 2.2 מ', והגובה המרבי החיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.</p> <p>ד. חצר משק:</p> <p>1. שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר.</p> <p>2. לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</p> <p>3. הגובה המרבי של הקירות יהיה 1.8 מ', ממפלס הצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים. מיקום במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. חניה:</p> <p>1. חניה מקורה במבנה אחד גם עבור מספר כלי רכב.</p> <p>2. קו בניין קדמי וצידי 0, לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. גובה מרבי לחניה יהיה 3 מ'.</p> <p>ו. קווי בנין:</p> <p>קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט או 0.0 בתנאי קיר אטום והסכמת השכן, למעט לכיוון שצ"פים ושבילים, שם יהיו קווי הבנין כמסומן בתשריט בלבד (1.5 מ'). לכיוון הדרכים יהיו קווי הבנין כמסומן בתשריט-בניה על קו 0.0 בחזית הדרכים תהיה בתנאי קיר אטום.</p> <p>ז. מרחק בין מבנים:</p> <p>המרחק בין יח' אירוח לבין מבנה אחר (לרבות יח' אירוח אחרת) לא יפחת מ- 4 מטר.</p>	<p>א.</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי</p>	<p>ב.</p>

<p>שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>2. גדר לחזית דרך או לשביל ציבורי או שצ"פ תהיה בגימור ע"פ הנחיות בינוי באישור הוועדה המקומית, בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה, עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה.</p> <p>3. גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. ניתן לבנות מצללה בשטח של עד 10% משטח המגרש.</p> <p>5. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>6. מיקום מתקני אשפה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
---	--

4.3	שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	גן ילדים, מעון יום, בית תרבות, משרדי המזכירות, מוסדות בריאות, מועדון נוער, צרכניה, דואר וכו'. <u>נחלה תקלאית מס' 55 אינה בשימוש ומתבטלת, כך שהחלק החקלאי הופך לשטח שיעודו מבנים ומוסדות ציבור לצד מרכז הישוב שיעודו זהה.</u>
ב.	מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות (למעט לשפכים), מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון.
4.3.2	הוראות
א.	<u>מרתף</u> - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.
ב.	<u>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר</u> - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.
ג.	<u>התאמה למוגבלים בניידותם</u> - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ד.	<u>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף</u> - על המגרש יחולו ההוראות הבאות:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. 2. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס הוועדה המקומית. 3. עיצוב קירות הגבול והקירות התומכים יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ'. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים. 4. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 5. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסתרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. 6. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב. 7. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. 8. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. 9. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה. 10. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

4.4	שם ייעוד: מגורים עם הנחיות מיוחדות
4.4.1	שימושים מגורים המיועדים לעובדים זמניים ולמתנדבים בלבד-בניהול האגודה, מחסן, חניה.
4.4.2	הוראות
	<p>א. מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מבנה (בקומה אחת) עד 4.5 מ' עם גג שטוח ועד 5.5 מ' עם גג רעפים. 2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם. 3. לא תותר קומת עמודים מפולשת. 4. המדידה תהיה ביחס לנקודה הגבוהה של המדרכה בחזית המגרש אלא אם יקבע אחרת בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית טרם הוצאת היתרים למגרשים הספציפיים. 5. גודל יחיד לא יעלה על 50 מ"ר. <p>ב. מחסן:</p> <p>ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו. מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ואו בשצ"פ ואו בשביל להולכי רגל. 2. קוו בניין צידי ואחורי 0, לפי תכנית בינוי ופיתוח שפונתית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. <p>הערות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית עד 30 יחידות דיור, והיתרי הבניה ינתנו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. יחידות הדיור הללו ינוהלו ע"י האגודה ולא ניתן יהיה למכור אותן. 3. מגורי העובדים יבנו בהתאם לתקנות עובדים זרים- "מגורים הולמים".
	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לוויינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. 2. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה. 3. גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים. 4. ניתן לבנות מצללה בשטח של עד 10% משטח המגרש. 5. התקנת ארובות לתנורי חימום בשילוב אדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה. ציבורית. 6. מיקום מתקני אשפה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בשצ"פ יהיו גינון לנוי, נטיעות, מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, דרכים פנימיות, ספסלים, פרגולות וריהוט רחוב, מקלטים, מערכות תשתית של בזק (כבלים, פילרים וחדרי רח"ק) וטל"כ, מערכות ניקוז, ניהול נגר והגנה משיטפונות וכן מרכיבי הגמ"ר כגון גדר ודרך ביטחונית. תותר העברת קווי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר. יש להקצות רצועת גינון ברוחב של 2 מ' לפחות ברוב גבולות השטח. מומלץ כי נטיעות יהיו כ- 50% משטח המגרש ועצים קיימים ישמרו.</p> <p>בתחום השצ"פ יוגדרו השימושים הבאים, המתחסיים לניקוז ולניהול מי נגר עילי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מגבלות בניה ופיתוח - בשטח זה תותר הקמת אמצעי ניהול נגר והגנה מפני שטפונות. בשלב היתרי בניה יתאפשרו תכליות נוספות בהתאם לשיקולים הנדסיים, נופיים, בטיחותיים ובטחוניים באישור רשות הניקוז. 2. אתר חילחול נגר - בשטח זה לא תותר כל בניה. בשלב הגשת הבקשה להיתר הבניה יוצג פתרון הניקוז לשטחים אלה, כולל אמצעים לחיפוי, הגברת חידור, חילחול

3. ומניעת סחף קרקע.	
הוראות	4.5.2
א. תשתיות-לא תותר העברת תשתיות עליות או כבלים באוויר. ב. בשצ"פ בתאי שטח מס' 610-614 הכולל רצועה עם מגבלות הנדסיות (לצורך ביצוע תעלת ניקוז למי שטפונות) יותרו עבודות בניה ופיתוח לצורך ביצוע אמצעי הגנה משטפונות.	
שם ייעוד: שביל	4.6
שימושים	4.6.1
שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, להעברת קוי תשתית וניקוז ציבוריים, לגינון ונטיעות. בשטח זה לא תותר כל בניה מקורה.	
שם ייעוד: דרכים	4.7
שימושים	4.7.1
הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז. ותיאסר בהן כל בניה שהיא, למעט ריהוט רחוב, תחנות הסעה וסככות צל. רכיבה על אופניים תשתלב במיסעה ככל האפשר.	
הוראות	4.7.2
א. בדרכים תיאסר כל בניה שהיא, למעט ריהוט רחוב, תחנות הסעה וסככות צל. רכיבה על אופניים תשתלב במיסעה ככל האפשר. ב. בתחום קוי הבנין של דרך 90 תיאסר בניה או חניה.	
שם ייעוד: בית קברות	4.8
שימושים	4.8.1
א. תותר בניית קברים, שבילים, ריצוף ונטיעות, תשתיות וניקוז. ב. תותר בניית מתקני שירות כגון: בית הספדים, סככות צל, מתקני אחזקה, משרד, מתקני שתייה ושירותים לציבור. ג. שערים וגידור.	
הוראות	4.8.2
עפ"י תמ"א 19.	
שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	4.9
שימושים	4.9.1
תחנות שנאים, מתקן טיהור שפכים, מתקן מקורות. יותרו השימושים הבאים: מתקן בתא שטח 100 (מתקן מקורות-חצר הקידוחים והמתפיל) יותרו השימושים הבאים: מתקן התפלה ומתקן לטיוב מים, כל מבנה ומתקן הדרוש למתקן ההתפלה לרבות מסננים, משאבות, מיכלים, בארות וכל ציוד הדרוש לקידוח, חיבור חשמל ומבנים ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, מיכלי אחסון חומרים כימיים ומאצרות, דיזל גנרטור ומיכלי סולר וגדרות בטחוניות.	
הוראות	4.9.2
1. על מתקן "מקורות" חלות הוראות תמ"א 34 ב"5. 2. בבקשה להיתר יוצגו הפתרונות ההנדסיים שיש לבצע למניעת הפגיעה במי התהום מהזרמת מי הרכז מהמתפיל, בתאום עם חברת מקורות ובאישור משרד הבריאות. 3. תנאי להיתר בניה למתקן מקורות בתא שטח 100 יהיה טיפול והרחקת מפגעי הריח כתוצאה מתהליכי אורור של מי הקידוחים המכילים מימן גופרתי באישור המשרד להגנת הסביבה. 4. תנאי להיתר בניה למתקן מקורות – התקנת אמצעים להפחתת רעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. 5. הוראות להרחבת המט"ש ראה פרק 6.11 להלן.	

שם ייעוד: חניון	4.10
שימושים	4.10.1
ישמש לחניה לכלי רכב ולתנועת הולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז, לריהוט רחוב, לתחנות הסעה ולסככות צל.	
הוראות	4.10.2
תאסר כל בניה למעט השימושים המותרים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מס' תא שטח	קווי בנין (מטר)****
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
												עיקרי	שרות					
*מגורים א'	201-320, 110,	1000	70 מ"ר	220 מ"ר	-	-	8.5	1	37%	-	290 מ"ר	-	-	-	-	201-320, 110,	קווי בנין (מטר)****	
תיירות עם הנחיות מיוחדות	401-520	991	100 מ"ר	500 מ"ר	-	-	8.5	-	60%	-	600 מ"ר	-	-	-	-	401-520	קווי בנין (מטר)**	
מבנים ומוסדות ציבור	900	4,447	10%	50%	-	-	9	-	50%	60%	-	-	-	-	-	900	קווי בנין (מטר)****	
מגורים עם הנחיות מיוחדות	,550 551	7,314	10 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר ליח"ד	-	-	5	-	35%	-	1800 מ"ר	-	-	-	-	,550 551	קווי בנין (מטר)*	
בית קברות	800	2496	-	400 מ"ר	-	-	5	-	400 מ"ר	-	-	-	-	-	-	800	קווי בנין (מטר)****	
מתקנים הנדסיים	100	3,932	10%	20%	-	-	6 מ' למבנה, 10 מ' למתקן הנדסי	-	30%	30%	-	-	-	-	-	100	קווי בנין (מטר)****	
	101-103	40	-	100%	-	-	5	-	-	200%	-	100%	-	100%	-	101-103	קווי בנין (מטר)****	
	104	110,540	2%	4%	2%	10%	5	-	12%	18%	-	2%	4%	2%	10%	104	קווי בנין (מטר)****	

הערות: *מגורים א' - שטחי שרות יכללו (בין השאר)-ממ"ד, מחסן ביתי, מחסן כלי עבודה, מצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש.

** תיירות עם הנחיות מיוחדות - שטחי הבניה כוללים את השימושים המפורטים בסעיף 4.2 לעיל, ומצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש.

*** מגורים עם הנחיות מיוחדות - שטח יחידת דיור אחת לא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי.

**** קווי בנין-1. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה".

2. תותר בניה בקו בנין 0.0 כמפורט בסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשות למתן היתרי בניה, הכוללות תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, ועפ"י התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח שכונתית כוללת-שתאושר ע"י הועדה המקומית, ואשר תכלול את מיקום החניות במגרשי מגורים א' ובמגרשי התיירות עם הנחיות מיוחדות.
 - ב. הסדרי תנועה ותימרו-תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות. הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התימרו המוסמכות.
 - ג. פסולת-
 1. פסולת בנין-בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
 2. פסולת יבשה - תנאי למתן היתרי בניה - ביצוע בפועל של אתר פסולת יבשה ספיר.
 - ד. חומרים- הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.
 - ה. שפכים - מתן היתר לעבודות עפר ופיתוח מותנה באישור נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה כי החלו העבודות להקמת המתקנים לסניקות השפכים. היתרי אכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות למבני ציבור ולמבני מגורים, יינתנו לאחר אישור נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה כי הופעלו המתקנים לסניקה ולטיפול בשפכים.
 - ו. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
 - ז. קו המגע בין בינוי לשטח פתוח - היתרי בניה למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (כדוגמת טיילת ו/או גדר אבן או דר לתחזוקת קו ביוב מאסף אחורי), לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.
 - ח. היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי
 1. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות לתכנית בינוי אשר תכלול את כל שטח החלקה. התכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים.
 2. תנאי למתן היתרי בניה ליחידת אירוח כפרי או למתקן אכסון מלונאי אחר מתוקף תכנית זו יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 3. לאחר הקמתן בפועל של 25% מסך כל יחידות האירוח שניתן להקים מתוקף תכנית זו, תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח נוספות יהיה הכנת מסמך כושר הנשיאה של הישוב. לבחינת מצב התשתיות הפיזיות בישוב (כגון כבישים, חניה, ביוב, שילוט וכו') ויכולתן לשאת את הפיתוח התיירותי הנוסף. הבדיקה תתואם עם משרד התיירות. המסמך יכלול פרוטוקול של אסיפת ועד המושב בו הוחלט על המשך הפיתוח התיירותי בהתאם לתכנית זו. המסמך יחתם על ידי ועד המושב ומהנדס הועדה המקומית. הכנת המסמך תהיה באחריות מגיש התכנית התכנית ותובא לאישור משרד התיירות.
 - ט. היתרי בניה לבית קברות- יוצאו בהתאם לנספח הבינוי שיוכן עפ"י הוראות תמ"א 19.
 - י. פתרון ביוב - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה.
 - יא. ניקוז
 1. סוללות הגנה משטפונות הקיימות בשטח לא ייהרסו לפני הסדרת סוללות הגנה על פי נספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז.
 2. אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות בהתאם להתנאים להנחיות נספח ניקוז וניהול מי נגר, יהווה תנאי להיתר בניה.
 3. הסדרת מערכת הניקוז הפנימית של ההרחבה תבוצע בהתאם להמלצות נספח הניקוז. תכנון מפורט יאושר ע"י רשות הניקוז ויהווה תנאי להיתר בניה.
 - יב. 1. לפני הכשרת השטח לפיתוח ובינוי יעשה סקר ערכי טבע מוגנים בהנחיית רטי"ג כולל טיפול והעתקת צומח ובע"ח לפי הנדרש.
 2. בהיתר הבנייה יתווספו הנחיות לצימצום תאורה כלפי חוץ וסביבה, גינון במיני צמחים לפי הנחיית רטי"ג, מתקני אצירת פסולת נסגרים, והנחיות סביבתיות נוספות לפי הצורך.
 - יג. תנאים להיתר בניה להרחבת המט"ש- אישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה אשר יבחנו הנקודות הבאות: תשתיות, עבודת עפר,

איטום בריכות, תפעול, ניטור ובקרה, אמצעי הסתרה של המט"ש, אמצעים לצמצום הפגיעה בסביבה. בחינת הצורך בהכנסת סקר סיכונים לפריצת המט"ש מול רכבת ישראל וקבלת חוות דעת הרכבת לסקר זה במידה ויוכן.

יד. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- טו. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- טז. תנאי להוצאת היתר בניה למט"ש יהיה קבלת אישור ועדת החריגים להקלה באיכות הקולחין.
- יז. בבקשה להיתר למבנים ומתקנים של חברת "מקורות" יוצגו הפתרונות ההנדסיים שיש לבצע למניעת הפגיעה במי התהום מהזרמת מי הרכז מהמתפיל, בתאום עם חברת "מקורות" ובאישור משרד הבריאות.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי התקן התקף לעת מתן היתרי הבניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

6.5 עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%

6.6 תשתיות

- א. **מים** - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה. יסופקו מים באיכות מי שתיה לכל צרכי הבית. קווי מים של "מקורות" - מיגון והעתקת הקוים יתוכנן ויבוצע ע"י חב' "מקורות" ועל חשבון היזם. כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מים של מקורות תתואם עם חב' "מקורות" לפני ביצוע.
- ב. **ניקוז** - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. נספח הניקוז שיוכן בהתאם לתכנון המפורט יהווה הנחיה כללית לתכנית הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס המועצה. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף. באזורים בהם הטופוגרפיה קשה יתאפשר מעבר של קווי ניקוז במגרשי המגורים וזאת באישור מהנדס המועצה, בתנאי שלא ישווקו מגרשים ללא שתיםטר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית. כל הקשור לניקוז דרך הגישה (מכביש 90 ומערבה) המתוכננת מדרום לשטח התכנית, יתואם עם רשות הניקוז בשלב תכנון מפורט להיתרי בניה.
- ג. **ביוב** - קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.

ד. פנוי פסולת – פנוי פסולת יבשה (פסולת בנין) יבוצע לאתר פסולת יבשה ספיר (תכנית 316/03/30) – פנוי פסולת ביתית יבוצע לאתר פסולת "אפעה" – הוצאת היתרי בניה יותנה בביצוע בפועל של אתר פסולת יבשה ספיר.

ה. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לטובת מוסדות ציבור והשצ"פים בהתאם לסעיף 12.1.2 להוראות תמ"א 35.

6.7 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.7.1 חשמל ותקשורת

כל תשתיות החשמל, בזק, תאורה, והטל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- ב. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.8 תחזוקה של תעלות הגנה משטפונות

תחזוקה שוטפת של תעלות הגנה משטפונות, ניקוין מסחף והבטחת תפקודן הינה באחריות יזם התכנית בפועל ועפ"י הנחיות רשות הניקוז.

6.9 פיתוח סביבתי

- א. ממשק הפיתוח של שצ"פים הפונים לשטחים הפתוחים, הכולל גדר ודרך היקפית, יתוכנן תוך שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, ותוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח. הגדר והתאורה ההיקפיים יתוכננו לפי הנחיות רט"ג.
- ב. טרם ביצוע עבודות הפיתוח תערך בדיקת מצאי ערכי טבע ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג.
- ג. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות, ובמיוחד בפינות ישיבה, על ידי נטיעת

עצים ובניית סככות צל.

- ד. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים.
- כמו כן, יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיפלי מיחזור שונים, במקום יגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.
- ה. הגינון בשטחים הציבוריים יבוצע באלמנטים של גינון מדברי (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.

6.10 הנחיות בנוגע לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה והגנה מסיכונים סיסמיים**חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה והגנה מסיכונים סיסמיים**

- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 413 (הנחיות להערפת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות. לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
 - ג. ביצוע של בדיקה נוספת, הכוללת סיור באתר, לאישוש או שלילת האפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית ובסביבתה. על סמך תוצאות הבדיקה יש לשקול נחיצותו של מיפוי בתעלות בדיקה ומיפוי גיאופיזי בתת הקרקע לצורך איתור העתקים בתחום התכנית וברדיוס 15 מטר סביבה, עבור כל סוגי המבנים ונחיצותו של מיפוי כנ"ל ברדיוס 200 מטר סביב התכנית עבור מבנים בעלי חשיבות ציבורית (השייכים לקבוצות חשיבות א' או ב' לפי טבלה 4 ת"י 413).
 - ד. ביצוע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה, השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413, גליון תיקון 3, ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".
 - ה. בשלב היתר הבניה יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל לגלישות קרקע ו/או התנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר.

6.11 הנחיות בנוגע לביצוע הרחבת המט"ש**כללי:**

1. יש לבצע איטום לכל בריכות המט"ש בהתאם להנחיות הרשויות הממונות.
2. במידה ויש צורך בהעתקת תשתיות בעקבות עבודות ההקמה והרחבה יש להכין נספח העתקת תשתיות.
3. יש להכין הנחיות לפינוי בוצה בהתאם לצורך. פינוי הבוצה יתבצע לאתר מאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ניקוז:

1. בעת התכנון המפורט נדרשת התייחסות למקרי תקלות ואמצעים למניעת תקלות וגלישות מים מהמאגרים, ולמניעת הצפות ונזקים.
2. תמנע כל אפשרות הזרמת ביוב גולמי אל הנחל, זיהומו או זיהום מי תהום, כולל במקרי תקלות במערכת הביוב.
3. מי קולחין לא יוזרמו לנחל אלא במקומות בהם הדבר מצוין במפורש בתכנית, וזאת רק באיכות כפי שתקבע ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

עבודות ועודפי עפר:

1. במהלך העבודות יעשה שימוש מרבי בחומר הטבעי הנחפר באתר.
2. לא תותר שפיכת עפר או פסולת בנייה אל סביבות הנחל.
3. עודפי העפר יועברו לאתר מאושר. יש לשאוף כי בכלל עודפי העפר יעשה שימוש במתחם התכנית.

הנחיות למזעור הפגיעה בסביבה:

1. בעת הבנייה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק ובכלל זה הרטבת דרכים.

2. אין-לחוג בעבודות מתחום התכנית למעט בשטחי-ההתארגנות.
3. שטחי התארגנות יהיו בהעדפה בתחום התכנית או במקרה שחייבים במיקום מחוץ לתחום תכנית יהיו בהעדפה בשטחים בעלי רגישות אקולוגית נמוכה.
4. שטחי ההתארגנות יוחזרו לשימוש המקורי לאחר סיום תפקודם.
5. ארכיאולוגיה - יש לנהוג בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978, ובכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח - להפסיק העבודות ולהודיע לרשות העתיקות.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

1. יש לשמר את העצים המיועדים לשימור כמפורט בנספח סקר עצים בוגרים ובאישור פקיד היערות לנספח. על כל שינוי בתכנית יש לקבל את אישור פקיד היערות מראש.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שסומן בתשריט נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ו. אין להחנות או לאחסן ציוד בסמוך לעצים לשימור.
- ז. יידרש לזווי אגרונום לפרויקט, כל העבודות יבוצעו בתאום עם נציג פקיד היערות להבטחת שימור העצים המיועדים לשימור.
3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 - ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים כפצוי ערך נופי במקום העצים שיכרתו.
 4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים העצים המיועדים לשימור יטופלו ע"י איש מקצוע לצורך שיקום ושימורם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ליך		

7.2 מימוש התוכנית

תחילת ביצוע התכנית- עם מתן תוקפה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / השם המקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.6.13	באר צופר מושב עובד סל התיישוב חקלאית שיתופית בע"מ	מושב צופר	066564386	יהונתן וייצמן (מורשה חתימה)	מגיש התוכנית
25.6.13	באר צופר מושב עובד סל התיישוב חקלאית שיתופית בע"מ	מושב צופר	055090971	אמנון גמליאל (מורשה חתימה)	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
10.6.13	עמיחי אדריכלים בע"מ ח.פ. 51-399874-0 יהודה הנחום 4 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903	עמיחי אדריכלים בע"מ	009945429	אלי עמיחי	עורך התכנית