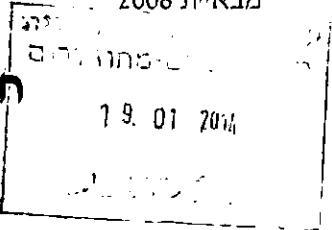


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/239/03/7

שם תוכנית: הרחבה והסדרת - מושב ישע

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ובניה למש"ב לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>2014/11/17 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

למושב ישע 50 נחלות מאז הקמתו. בעבר בוצעה הרחבה קהילתית של 60 מגרשים במסגרת "לבנה ביתך" בהצלחה ניכרת. מתוך רצון להתמודד עם הבעיה הדמוגרפית ורצון לקלוט בנים שיעסקו בחקלאות וכן חקלאים נוספים, אישרה הרשות לפיתוח של משרד החקלאות תוספת של 50 נחלות.

מבנה ההרחבה מתבסס על ריכוז של שטחי המגורים של הנחלות ובצמוד לשטח המחנה ובתוך החלקות החקלאיות (חלקות א'), כאשר החלקות החקלאיות עבורם, יוקצו מערבית למושב, בשטחי המשבצת.

להלן מספר יחידות הדיור:

מצב קיים:

50 נחלות ב"מגורים בישוב חקלאי" בהם מותרת 2 יח"ד.

60 יח"ד ב"מגורים א"י".

סה"כ 160 יח"ד קיימות.

מצב מוצע:

50 נחלות ב"מגורים בישוב כפרי" בהם מותר 2 יח"ד

ובוטלו 2 יח"ד ב"מגורים א"י".

סה"כ יח"ד מצב מאושר ומוצע: 258 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבה והסדרת מושב ישע
	מספר התוכנית	9/239/03/7
	שטח התוכנית	1047.14 דונם
	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	17/11/2013
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	143000
		קואורדינטה Y	573000
1.5.2	תיאור מקום	מושב בגוש צוחר, בצמוד למושבים עמיעוז ומבטחים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. אשכול
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב ישע ד.נ. הנגב 85430
		שכונה	לייר
		רחוב	לייר
		מספר בית	לייר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100307	• מוסדר	חלק מהגוש		43
100309	• מוסדר	חלק מהגוש		5,7,9,10,16,19,20,21,28
100334	• מוסדר	חלק מהגוש	9-18,39-69,71-78 80-83	1-8,19-38,70,79
100340	• מוסדר	חלק מהגוש		58,59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ת.מ. 7/239/03/7	א225-א222, 222-225, א220-א214, 1-60,214-220, א227, 227, א228, 228, א233-א230, 230-233, א254-א242, 242-254, א239-א235, 235-239, א266-א263, 263-266, א261-א256, 256-261, א400-א409, 300-306, א272-א268, 268-272, 500,600,900

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/239/03/7	• שינוי	שינוי יעודי קרקע מחקלאי למגורים בישוב כפרי	4752	13.5.99
משד 1/16/	• שינוי	שינוי מחקלאי לדרכים וחלוקה לחלקות חקלאיות	5381	22.3.2005
משד 16/	• שינוי	שינוי מחקלאי למגורים בישוב כפרי	5172	6.4.2003
176/03/7	• כפופה	לא חלים שינויים בתכנית	3128	30.11.1984
2059/מק/7	• כפופה	לא חלים שינויים בתכנית	5428	19.7.2007
3/233/03/7	• כפופה	התכנית כפופה לתכנית הנ"ל בתחום דרך מס' 8.	6491	1.11.2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	17.11.2013		25		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	14.11.2013	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אילון פרייברג	12.2013	1		1:1250	• מנחה	נספח תנועה וחניה
	רשות הניקוז	יהודה לוי	08.2012	1	13+נספחים	1:2500	• מחייב	נספח ניקוז
	משרד הבריאות	אמיר אבישי	07.2010 12.2013	1	11	1:2500	• מנחה	פרשה טכנית לטיפול בשפכים- נספח סניטרי
	משרד להגנת הסביבה	עמית טל	11.2013		21 (לא כולל נספחים)		• מנחה	מסמך הידרולוגי - סביבתי עפ"י תמ"א 4/ב/34
	ו. מחוזית	לאוניד צ'רניאק	12.2013		14		• מחייב	טבלת הקצאות
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	11.2013		25		• מנחה	נספח פרוגרמטי
	משרד להגנת הסביבה	עמית טל	10.2010		6		• מנחה	נספח פסולת
	פקיד היערות	מיכאל סייג	12.2013	2	13	1:1250,1:750,1:2500	• מחייב	נספח עצים בוגרים
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	11.2013		8		• מחייב	נספח טבלת תאי שטח
	לי"ר	לי"ר	08.2012		2		• מחייב	נספח שמות החוכרים בתחום התכנית

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 רשיון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
מושב ישע	(מורשי חתימה) מדמון יהודה בוניאל יוסי כהן דליה	065369175 064525108 55425391		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	570014498	מושב ישע ד.נ. הנגב 85430	08-9982377	054-4854562	08-9965212	yesha@actcon.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מושב ישע	(מורשי חתימה) דמון יהודה בוניאל יוסמי כהן דליה	065369175 064525108 55425391		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	570014498	מושב ישע ד.נ. הנגב 85430	08-9982377	054-4854562	08-9965212	yesha@actcon.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	מצ"ב נספח שמות החוכרים בתחום התכנית								
בעלים	ממ"י				קריית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264219		08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברהם אידלשטיין	69543502	37836	א.ב. מתכננים	511536575	מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון 89100	08-6891232	050-5280707	08-6891228	abraham@abt.co.il
מודד	מווד מוסמך	307164806	826	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	512224148	רח' יהושע הצורף 34 באר שבע 84899	08-6286074	054-4920607	08-6236255	ns_mega@bezqint.net
יועץ תנועה	מהנדס	22642169	00085893	דטאמפ בע"מ	513598730	רח' היצירה 14 רמת גן	03-7541000	054-2204760	03-7516356	cylon@datamap.com

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
yehudalv@netvision.net.il	04- 9892139	052- 3161418	04- 9592278	עין העמק - ת.ד. 41 ד.נ. מגידו 1925	512626797	פל-יל הנדסה בע"מ	25840	051385433	יהודה לוי	מהנדס	• יועץ ניקוז
amir@afik-eng.com	08- 6460215	052- 3532782	08- 6460914	הגורן 6 - ת.ד. 459 פארק תעשייה עומר 84964	054709837	אפיק הנדסה	00113087	056039894	אמיר אבישי	מהנדס	• יועץ מים וביוב
	03- 7252774	050- 5770577	03- 7369972	רח' יסמין 1 ת.ד. 9108 רמת אפעל 52190	057877219	אמפיביו בע"מ		057877219	עמית טל	יועץ סביבתי	• הידרולוגיה
Miki_sa@netvision.net.il	077- 3203717	052- 6931693	04- 8203717	הערמונים 2 נשר, ת.ד. 7384 36810	024883613	האדמה הטובה - אדר. נוף	114668	24883613	מיכאל סייג	אדר. נוף	• סקר עצים בוגרים

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
לי"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 כוונה אחרת משתמעת.

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

תוספת 50 נחלות למושב ישע ע"י קביעת יעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" ל"מגורים בישוב כפרי" ול"דרכים", שינוי יעוד מאזור "מגורים א"י" לאזור "מגורים בישוב כפרי".
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב לדרכים, הצבת דרכים.
3. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, לאזור מבנים ומוסדות ציבור ולאזור ספורט ונופש.
4. התווית דרכים.
5. קביעת שימושים מותרים.
6. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
7. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1047.14 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	110,700.00		+54,700.00	56,000.00	מ"ר	מגורים
	200		+100	100	מס' יח"ד	בישוב כפרי
	13,688.00		-472.00	14,160.00	מ"ר	מגורים א'
	58		-2	60	מס' יח"ד	
	4,811.00		+2,849.00	1,962.00	מ"ר	מבני ציבור
	1,432.80		—	1,432.80	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
להריסה	עצים לשימור	מסדרון תשתיות עילי	זיקת הנאה לרכב		
6,9				1-45 , 48-60	מגורים א'
64-70,73,75-79,81,82,84-94,99-102,105-110,230,233,235,236,238,239,252-254,261,263,264,270,271	71,73,74,227,264		62-65,68,214-217,230-233,235-239,242-254,256-261,263,265,266,	61-110,214-220,222-225,227-228,230-233,235-239,242-254,256-261,263-266,268-272	מגורים בישוב כפרי
900,901			900	900,901	מבנים ומוסדות ציבור
300-302,306,219A,220A,223A, 224A, 227A,233A,235A, 236A, 239A,242A,243A, 247A,248A,251A-253A, 256A,259A,263A, 268A,272A	227A, 268A	101A-109A, 307	300,301,304,305,309	300-309, 61A-110A, 214A-220A, 214A-220A,222A-225A,227A,228A, 230A-233A,235A-239A,242A-254A,256A-261A,263A-266A,268A,270A-272A	קרקע חקלאית
400,404,405,408,411-414	400,413,416,417		403,407,409	408A,400-414,416,417,700	שטח ציבורי פתוח ספורט ונופש
700				700	700
200,202,221	202,201,204,205,212	234		200-203,221,229,234	דרך מאושרת
204,205				204-206,211-213,226,240	דרך מוצעת
				207-210	דרך משולבת
				600	שביל
	500			500	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				800	מתקנים הנדסיים

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
3.51	36,700.00	מגורים א'		3.62	37,930.00	איזור מגורים א'
15.73	164,700.00	מגורים בישוב כפרי		9.62	100,670.00	איזור מגורים בישוב חקלאי
0.78	8,140.00	מבנים ומוסדות ציבור		0.17	1,760.00	שטח לבניני ציבור
65.32	684,010.00	קרקע חקלאית		77.60	812,780.00	איזור חקלאי
3.34	34,970.00	שטח ציבורי פתוח		1.83	19,170.00	שטח ציבורי פתוח
0.74	7,730.00	ספורט ונופש		5.40	56,450.00	דרך קיימת
5.65	59,120.00	דרך מאושרת		0.01	80.00	דרך מוצעת
3.11	32,570.00	דרך מוצעת		0.37	3,870.00	דרך משולבת
0.37	3,870.00	דרך משולבת		0.01	90.00	שביל להולכי רגל
0.01	90.00	שביל		1.37	14,340.00	איזור משולב לבניני ציבור, מסחר וספורט
1.37	14,340.00	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור				
0.09	900.00	מתקנים הנדסיים				
100	1,047,140.00	סה"כ		100	1,047,140.00	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי	
4.1.1 שימושים	
א.	תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים בשטח כולל של 55 מ"ר שתהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור בנחלה, מבנים יבנו בקומה אחת או שתיים - קוטג'. שטחי שירות: יותרו בניית ממ"ד על פי הנחיות פקע"ר לכל יח"ד, וכן מחסן וחניה מקורה בהיקף כולל של 54 מ"ר לכל יח"ד.
ב.	יותר בניית מרתף כחלק מזכויות הבניה הכוללים.
ג.	תותר בניית סככות חקלאיות ומבני עזר חקלאים בשטח של 500 מ"ר.
ד.	תותר בניית בריכת שחיה פרטית בשטח המיועד למגורים.
ה.	לא תותר פעילות לא חקלאית וכן לא תותר בניה עבור פעילות זאת.
ו.	תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2 הוראות	
א.	במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 קווי בניין צדדיים.
ב.	מרתף: תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת הן של שטחים עיקריים והן שטחי השירות כחלק מזכויות הבניה הכוללות. הכניסה לקומת המרתף תיהיה מתוך הבית בלבד.
ג.	לא תותר הצבת מבנים יבילים גם לא באופן זמני.
ד.	מרחק בין המבנים: המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6.0 מ'.
ה.	מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
ו.	ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הצמודים.
ז.	חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
ח.	גדרות: גובהם יהיה עד 1.20 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה, על פי הנחייה אדריכלית אחידה לכל הבינוי בחזיתות.
ט.	חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון, בטון גלוי בתבניות פח, וכיו"ב.
י.	גגות: גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ-8.5 מ' מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. - כל הגגות השטוחים יצופו מאגרגט ו/או ירוצפו. - המתקנים על הגג יוסתרו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יא.	חניות: חניות יהיו בתחום המגרש בקו בנין קידמי וצדדי 0.0. יותר קירוי של משטח חניה בגג בלבד (ללא קירות). חומרי הגג הם: פנל, רעפים. שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש.
יב.	מחסן: תותר בניית מחסן כחלק מהמבנה המגורים או בנפרד בקו בנין אחורי וצדדי 0.0. חומרי גמר עבור המחסנים הנפרדים מהמבנה הם: פלסטיק, פנל, עץ, פח ובלוקים. גובה תקרת המחסן לא תעלה על 2.20 מ'.
יג.	זיקת הנאה: זיקת הנאה יותר למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שירות הינה עבור הפעילות החקלאית של חלקות א'. זיקת הנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.
יד.	בריכות שחיה: א. לכל בית תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. ב. הבריכה תמוקם בתחום קווי המגרש בקווי בנין 2 מ'. ג. שטח בריכה לא מקורה, לא נכלל באחוזי בניה. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.

ה.מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.		
--	--	--

4.2	מגורים א'	
4.2.1	שימושים	
א.	תותר הקמת יח"ד אחת על מגרש צמודת קרקע בקומה אחת או שתיים. שטחי השרות יכללו: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.	
4.2.2	הוראות	
א.	במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בניין קדמיים ו-2 קווי בניין צדדיים.	
ב.	שטחי השרות יכללו ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ועל פי הנחיות פקע"ר, ומחסן עד 12.0 מ"ר בנוי כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניית מחסן, אשר אינו כחלק ממבנה מגורים. תותר בניית חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' וימדד ממידת ה-0.00 של הבית ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש.	
ג.	חניה מקורה כפולה, בודדה או משותפת לשני יחידות מגורים צמודות. קו בנין קדמי וצדדי 0.0. שטחה המרבי לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת מגורים אחת עבור 2 חניות. החניה המקורה תיבנה מבניה קשה. חזית החניה המקורה תבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים.	
ד.	מתקני אשפה:	ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות מ.א. אשכול.
ה.	ניקוז:	ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הצמודים.
ו.	חיבור תשתית:	כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
ז.	גדרות:	גובהם יהיה עד 1.2 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.
ח.	חומרי גמר:	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח.
ט.	גגות:	גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. - כל הגגות השטוחים יצופו מאגרנט ו/או ירוצפו. - המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים	
א.	ישמש להקמת מבני חינוך, דת, תרבות, מסחר מקומי המיועד למכולת והספקה מקומית.	
4.3.2	הוראות	
א.	המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6.0 מ'.	
ב.	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח.	
ג.	השימוש המסחרי נועד לשרת את התושבים ברמה המקומית בלבד.	
ד.	מתקני אשפה:	ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות מ.א. אשכול.

4.4 קרקע חקלאית	
4.4.1	שימושים
א.	מיועד לעיבוד חקלאי, להקמת מבנים לאחסון כלים חקלאיים, סככות חקלאיות פתוחות, חממות ובתי רשת, בית אריזה מיון וקירור, ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל וכו' תת ועל קרקעית, דרכי גישה חקלאיות, מקלטים וכד'. כל המבנים יהיו על פי הנחיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר עפ"י כל דין.
4.4.2	הוראות
א.	במגרשים 101A-109A עוברת רצועת תשתיות חשמל. בשטח החופף עם רצועת התשתיות יותר עיבוד חקלאי ולא תותר כל בניה. הפעילות כאמור תהיה בתאום עם הח"י.
ב.	לא יותר גידול בע"ח.
ג.	אחסנת חומרים הדברה לשימושים חקלאיים תעשה על פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי והוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> • אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת החזקת היתר רעלים. • אחסנת חומרים הדברה במקום נעול אך מאורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונעת חלחול. • שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של אחראי. • הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון. • הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן. • המבנים הקשיחים ירוכזו וימוקמו בצמוד לחלקות המגורים של הנחלה.
ד.	כל המבנים החקלאיים יתכננו בהתאם להנחיות המקצועיות של המשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ה.	זיקת הנאה יותר למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שירות הינה עבור הפעילות החקלאית של חלקות א'. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.
ו.	זיקת הנאה:
ז.	אתר פסולת: א. אתר הפסולת הפיראטית הקיים בתא שטח 309 יסגר. ב. הפסולת הקיימת תפונה לאתר פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל כדון. ג. באתר יבוצעו פעולות לבדיקת מצב גוף הפסולת עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לממצאים תנקטנה פעולות לטיפול בפסולת וסילוקה כך שימנעו מפגעים סביבתיים וסיכונים מהפסולת ולאחר מכן פני השטח יושר ויוכן לעיבוד חקלאי. ד. האתר ישוקם ויוחזר לחקלאות לגידולי שדה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4.5 דרך מאושרת ודרך מוצעת	
4.5.1	שימושים
א.	ישמשו לכבישים ומדרכות. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, נטיעות עצים וכו"ב.
4.5.2	הוראות
א.	יותר תחנות הסעה, חניות בצידי הדרכים באישור רשות התמרור.
ב.	תיאסר כל בניה.

4.6 דרך משולבת	
4.6.1	שימושים
א.	הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית על ותת קרקעיות הדרושות עבור המגורים בשכונה.
4.6.2	הוראות
א.	התכנון המפורט יהיה עפ"י תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	תאסר כל בניה.

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
א.	ישמש למעבר להולכי רגל למגרש מס' 308 וכן לניקוז ולמערכת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א.	תאסר כניסה לתאי השטח הצמודים לו.
ב.	תאסר כל בניה.

4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
א.	אזור זה נועד להקמת מבנים ציבוריים כגון: בתי כנסת, בית עס, מבני חינוך, מועדוני נוער, מועדון בוגרים, מתנ"סים, גני ילדים ופעוטונים, מרחבים מוגנים ומקלטים קיימים אשר ישארו בתוקפן ככל שהוקמו כדין.
4.8.2	הוראות
א.	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח. הגדר תהיה רשת מתכת בגובה עד 2.0 מ'.
ב.	המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6.0 מ'.
ג.	ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. מתקני אשפה: הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות מ.א. אשכול.

4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
א.	אזור זה נועד להקמת מתקני משחק וספורט, אולמות ספורט, בריכות שחיה ומועדון כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות ואחסנת ציוד ספורט.
4.9.2	הוראות
א.	יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח. הגדר תהיה רשת מתכת בגובה עד 2.0 מ'.
ב.	ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. מתקני אשפה: הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות מ.א. אשכול.

4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
א.	יותר בשטח ציבורי הפתוח: נטיעות, ניקוז נגר עילי, תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות ותחנות השנאה. כמו כן יותרו מתקני משחק, סככות צל ושיבה, ומתקנים לפעילות ספורטיבית, מקלטים קיימים אשר ישארו בתוקפן ככל שהוקמו כדין.
ב.	במגרשים 412 ו-413 יותרו מרכיבי ביטחון, כגון: גדר, תאורה, דרך סלולה ברוחב 4.5 מ', דרך טישטוש וכל מרכיב אחר אשר ידרש על פי הנחיות משה"בט.
4.10.2	הוראות
א.	תחנת השנאה: גודל המגרש למטרה זו לא יעלה על 200 מ"ר ומרחקו ממגורים וממבני ציבור לא יפחת מ-6 מטר.

4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
א.	באזור זה יותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים, חדר חשמל, משאבות ותא חירום וכל מתקן המשרת למטרה זו.
4.11.2	הוראות
א.	כל המתקנים באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ב.	התא חירום ישמש לאיגום שופכין בעת תקלה במערכת תחנת השאיבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר) (ו)			אחורי				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	,61-110 ,214-220 ,222-225 ,227-228 ,230-233 ,235-239 ,242-254 ,256-261 ,263-266 268-272	(14)	547 מ"ר 500 + (1) מ"ר (6)	108 מ"ר (3)	(4)	(4)	2 למגרש + יחידת (2) הורים	1.5	73%	8.5 גג רעפים 7.0 גג שטוח	2	1 לפי מסומן בתשריט (4)	(7)	(7)	(8)
מגורים א'	1-45,48-60	(14)	40%	5% (13)	—	—	1	1.7	30%	8.5 גג רעפים 7.0 גג שטוח	2	—	—	—	לפי מסומן בתשריט (8)
מסחר ומנסות ציבור	500	(10)14,340	30% (9)	5%	—	—	—	—	35%	8.5	2	—	—	—	כמסומן בתשריט
שטח ציבורי פתוח	400-414, 416,417 408A	(14)	100 מ"ר (5)	—	—	—	—	—	50%	—	—	—	—	—	כמסומן בתשריט
קרקע חקלאית	300-309, 61A-110A, 214A-220A 222A-225A, 227A, 228A, 230A-233A, 235A-239A, 242A-254A, 256A-261A, 263A-266A, 268A, 270A-272A	(14)	80% (11)	—	—	—	—	—	80%	6	2	—	—	—	לפי מסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח (תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות צבור	900-901	(14)	35%	5%	—	—	—	30%	10	2	—	—	—	—	—	לפי מסומן בתשריט
ספורט ונופש	700	7730	30%	5%	—	—	—	35%	10	2	—	—	—	—	—	לפי מסומן בתשריט
מתקנים הנדסיים	800	900	150 מ"ר	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	לפי מסומן בתשריט

הערות:

- (1) שתי יחדות מגורים למגרש בגודל של עד 300 מ"ר כל אחת (עיקרי + שירות) ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
- (2) יחידת הורים לא נספרת במניין יח"ד.
- (3) חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר), לכל יח"ד.
- (4) תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת כחלק מאחוז הבניה הכוללים עד ל-40 מ"ר.
- (5) זכויות הבניה הן לתחנות השנאה ומקלטים ציבוריים.
- (6) הזכויות המיועדות למבני עזר חקלאים בתחום המגורים לא יותר להעברה לטובת מגורים.
- (7) באזור מגורים בישוב חקלאי ובמגורים א' יותר קו בנין צדדי בין 3.0 עד 0.0 מ', בתאום ובהסכמת השכן.
- (8) מבנים החורגים מקוי בניין שהוקמו כדן בעת מתן תוקף לתכנית זו ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקוי הבנין הרשומים בתכנית זו.
- (9) כל בניה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו בנין שבתכנית זו.
- (10) שטח מסחרי הכולל לא יעלה על 1432.80 מ"ר.
- (11) גודל השטח מזערי לאחר חלוקה לא יפחת מ-1000 מ"ר.
- (12) למבני אחסנה, סככות והמבנים הקשיחים זכויות בניה יהיו עד 200 מ"ר; חממות ובתי גידול כל יתר אחוזי הבניה המותרים.
- (13) בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
- (14) תותר בנית חניה מקורה כפולה בשטח מרבי עד 30 מ"ר ליחידת מגורים אחת, לפי המפורט בסעיף 4.2.2 ג'.
- (15) גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

6.1.1 פסולת

הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.

- א. בצמוד לבתים יוצבו מיכלי איסוף לפסולת אורגנית ביתית רטובה.
- ב. בכל אשכול בתים יוקם משטח להצבת עגלת איסוף גזם גינתי.
- ג. יוקם מרכז איסוף פסולת שכונתי בו יוצבו כלי אצירה נפרדים למרכיבי הפסולת הבאים: למרכיבי אשפה ביתית יבשים, לפסולת פלסטיק, לפסולת מתכת, לאיסוף בקבוקים ולאיסוף נייר וקרטון.
- ד. ב"מרכז האיסוף" יהיה תא סגור לאיסוף פסולת רעילה לרבות שמנים, ממסים ודלקים וכן משטחים מרוצפים או מבוטנים (ונפרדים) לגזם ולפסולת גושית אחרת (רהיטים ציוד בית מושבת וכד').
- ה. כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור ובולט.

6.1.2 פסולת בניין

פסולת בניין שתיווצר במהלך הבנייה תפונה לאתר טיפול/סילוק פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל כדון, עליו תורה מ.א. אשכול.

6.1.3 פינוי פסולת חקלאית

הגזם החקלאי יפונה לאתר טיפול מאושר ומוסדר עפ"י כל כדון, עליו תורה מ.א. אשכול.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. בבקשה למתן היתר בניה בקרקע חקלאית יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בקרקע חקלאית יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר לכל המבנים החקלאיים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהייה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ו. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישאלי ת"י 413 בהתאם לדרישת מנהל התכנון.
- ז. תנאי להיתר בניה ראשון לעבודות עפר בשטח התכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום פעולות הסגירה והשיקום של אתר הפסולת הבלתי חוקי לפסולת חקלאית וגזם השייך למושב ישע הקיים בתא שטח 309.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית טיפול בפסולת ביתית, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעודי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- י. תנאי להיתר בניה הוא קבלת אישור משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר חיבור מערכת השפכים למט"ש האזורי וניצול הקולחין.
- יא. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כמסומן בתשריט יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש יהיה הגשת תכנית בניין ופיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית שתכלול: תכנית פיתוח וניקוז, העמדת מבנים, גבהים, מפלס פני ריצוף, מרחקים בין המבנים ושבילים.
- יג. אופן ביצוע התכנית: התרי בניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.3 דרכים וחניות

החניה תיהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 2310, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

בתחום קו הביניים של דרך ארצית מס' 232 יותרו השימושים המותרים בתמא/3 בלבד.

6.4 הוראות בנושא חשמל**1. תשתיות, תאורה בזק וטל"כ**

הוראות כלליות לבצוע תשתיות

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובילים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו'. אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות, ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.

2. חשמל

- א. כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV או 33KV וכן מתח נמוך 0.4 KV תהיינה עיליות בכל גבולות התוכנית.
- ב. קווי מתח עליון 161KV וקווי מתח עליון 400KV יהיו עילים בתחום התוכנית.
- ג. תחנות משנה (תחמשיים עתידיים) בתחומי התוכנית יהיו מסוג סגור.
- ד. תחנות הטרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים עבור ח"ח) ימוקמו בתוך המגרשים המיועדים לשצ"פ ולשפ"פ כמבנה עצמאי ובמרחק של 5 מ' מינימום מקו מגרש.
- ה. תחנת פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור מסוים תזין את אותו מבנה בלבד.
- ו. כל התחנות תיבנה עפ"י היתר בנייה באישור הוועדה המקומית ובאישור חח"י לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- ז. לא תבנה תחנת השנאה טרפו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים.
- ט. טבלת מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות

סוג קו החשמל-רשת עילית	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר עמוד	הערות
1 קו חשמל עילי מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
2 קו חשמל עילי מתח גבוה 22 ק"ו או 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'	
3 קו חשמל עילי מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	-	20 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
4 קו חשמל עילי מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-	35 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
5 קו עילי מתח גבוה 22 ק"ו או 33 ק"ו הבנוי על עמודי מתח עליון	-	20 מ'	בגלל המרחק בין העמודים ותנודות המתלה

3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים

- א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.
- ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה

<p>בגומחות בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. מיקום מרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.</p> <p>ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיות להדלקה לאישור מהנדס הרשות ומהנדס חשמל של הרשות.</p> <p>ה. תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו' כנדרש בתקן ישראלי 1862.</p> <p>ו. העקומה הפוטומטרית שתאושר לגופי התאורה לתאורת כבישים בכל תחומי התוכנית תהיה מסוג סמי קאט אוף כנדרש בשכונה אורבנית.</p>
<p>4. בזק</p> <p>א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.</p>
<p>5. טלוויזיה בכבלים (טל"כ)</p> <p>כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>א. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים פילריים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.</p> <p>ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.</p> <p>ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.</p> <p>י. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.</p> <p>יא. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>יב. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>

6.5. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"יח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות התכנית.

6.9. פיתוח סביבתי

- א. התכנון המפורט של פיתוח אזור "מגורים בישוב כפרי" יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- כמו כן יכלול פרט עיצוב אדריכלי של גדר החזית.
- ב. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.10. פיתוח תשתית

- א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.11. ניקוז

- יש לפעול על פי הנחיות סעיף מס' 8 מנספח הניקוז של תכנית זו.
- א. יש לבצע מעבירי מים ופתיחות למוצאי ניקוז מדרך הטבעתית של הישוב הקיים.
- ב. יש להסדיר חתכים 1 ו-2 וכן כניסות ממוצאי ניקוז ראשיים על פי תכנית הניקוז.
- ג. יש להסדיר את התעלות הפנימיות של הישוב הקיים ושל ההרחבה על פי עקרון נספח הניקוז לאורך הכבישים הפנימיים.
- ד. יש להסדיר מעבירי מים ראשיים וגישרוניים על פי המסומן בתכנית הניקוז.
- ה. יש להסדיר את חמשת מוצאי הניקוז הראשיים לתעלות הדרך 232 בהתאם לתכנית הניקוז.
- ו. יש לנקות, להעמיק ולסדר את תעלות הניקוז האוספות הראשיות על פי החתכים המוצעים בתכנית הניקוז.
- ז. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ח. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ט. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של לחומי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו'.
- י. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור חניה.

6.12 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.13 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.14 שימור מי תהום**טיפול בתשטיפים של חומרי הדברה:**

- (מבוסס על תקנות המים) מניעת זיהום מים (שטיפת מתקני ריסוס), (התשנ"א 1991)
1. בנייה משטח שטיפה למיכלי ריסוס, בצורה שתמנע נזילה של נגר מהמשטח אל מקורות המים:
 - א. בניית המשטח במרחק העולה על 100 מ' מכל מקור מים (למשל ערוץ נחל).
 - ב. ניקוז משטח השטיפה כך שלא ינוקז אל מקווי מים.
 - ג. איטום המשטח מפני חלחול.
 - ד. בניית שוליים מוגבהים (קרי, בניית משטח השטיפה כמאצרה).
 2. ביצוע שטיפה של מיכל הריסוס, פעם אחת לפחות, בתום השימוש, על גבי משטח שטיפה. השטיפה מבוצעת באמצעות מים בנפח של 10% ממיכל המרסס.
 - מומלץ להשתמש בהתקן בנפח 10% על גבי המרסס ובמרסס בו מופעל משאבת מינונים.
 3. ריקון מי שטיפת המרסס בשטח המרוסס או בשוליו.
 4. מניעה משפיכת תכשירים, תשטיפים או שאריות אל מקורות ומקווי מים.
 5. סילוק תשטיפים בשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה:
 - א. ריסוס בשטח חקלאי.
 - ב. שימוש חוזר
 - ג. טיהור
 - ד. אידוי
 - ה. פינוי לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.
 6. מילוי מים אל תוך מיכלי הריסוס ע"י מילוי עילי ("ניתוק אויר") או בצינור בו הותקן מז"ח (מונע זרימה חוזרת).
 7. מוצע כי תקינות עמדות השטיפה והמילוי יבדקו ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי, טרם הפעלתן.

טיפול באריזות חומרי הדברה:

8. שטיפת אריזות הניתנות לשטיפה, שלוש פעמים, ניקובן והשלכתן למתקן לאשפה רגילה.
9. אחסון אריזות חומרים מסוכנים שהינם ברמת רעילות" רעיל "ורעיל ביותר "ושאינן ניתנות לשטיפה, בשק פוליאתילן, במחסן נעול ופינוי לרמת חובב.
10. ניעור ופינוי של חומרים רעלים ברמת רעילות" מסוכן לבריאות "ו"מסוכן לאשפה.

אחסון חומרי הדברה:

- (מבוסס על תקנות החומרים המסוכנים, התשנ"ו 1996)
11. אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת החזקת היתר רעלים.
 12. אחסנת חומרים הדברה במקום נעול אך מאורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונעת חלחול.
 13. שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של האחראי.
 14. אחסנה בצורה מסודר. הפרדת נוזלים מאבקות. הצבת מיכלי חומצה במאצרות.
 15. הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון.
 16. הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן.
- הוראות התכנית קובעות כי אחסנת חומרים מסוכנים לשימושים חקלאיים תעשה על פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.

שימוש בתכשירי הדברה:

למניעת זיהום מקורות מים ולמניעת פגיעה אקולוגית, יש להשתמש בחומרי הדברה המותרים בתקנות

ולעשות בהם שימוש נכון בהתאם לרשום בתוויות ובתקנות.

שימוש בתכשירים לחקלאות, בקרבת מבני מגורים:

למען שמירה על בריאות הציבור, יישום חומרי הדברה בקרבת מבני מגורים יתבצע לפי חוק התווית ותקנות החומרים המסוכנים) שימוש בתכשירים ליד מבנים, (התשס"ה 2005 -ועל פי תקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקלים מזיקים מכלי טייס) התשל"ט 1979.

6.15 עצים בוגרים

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,000 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. 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 שנקבע וסומן בתשריט תחום 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 עבודה הקרובה לכדי 4 מ' מגזע עץ לשימור, אשר יש חשש כי תפגע בשורשי העץ או ענפיו, כרוכה בקבלת מפרט הנחיות של גורם מקצועי (אדריכל נוף, אגרונום, גן מוסמך ע"י משרד התמ"ת וכו') שיאושר ע"י פקיד היערות טרם ביצוע העבודה. מפרט זה, כשהוא מאושר ע"י פקיד היערות, יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר לביצוע עבודת בנייה ע"י מוסד תכנון. 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.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתר החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. 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 במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:

- א. בתחום שטח מסחר מבנים ומוסדות ציבור שמספרו בתכנית 500 סומנו 4 חורשות עצים בוגרים לשימור. פיתוח עתידי בתחום זה, המשפיע על חורשות אלו, ידרוש תאום והתייחסות פקיד היערות.

6.16 הריסת מבנים

- א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
 ב. היתר בניה לתא שטח בו מסומנים מבנים המיועדים להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	השלמת פתרון הביוב	יושלים פתרון הביוב עד גמר הבניה.

7.2 מימוש התוכנית

עד שנת 2020

8. חתימות

שם: (מורשי חתימה) מדמון יהודה בוניאל יוסי כהן דליה	חתימה: מושב עובדים ל... חקלאית ושיתופית בע"מ	תאריך: 14/11/14	מספר תאגיד: 570014498
תאגיד/שם רשות מקומית: ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ			

שם: אדר' אברהם אידלשטיין	חתימה: חברת אידלשטיין אדר' אברהם	תאריך: 14.1.14	מספר תאגיד: 511536575
תאגיד: א.ב. מתכננים			

שם: (מורשי חתימה) מדמון יהודה בוניאל יוסי כהן דליה	חתימה: ישע מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	תאריך: 14/11/14	מספר תאגיד: 570014498
תאגיד: ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ			

שם: כמפורט בנספח שמות החוכרים בתחום התכנית	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:

רחל אספיט
ס. מתכנן
מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתו אמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחש עיני השוכים מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חסכת כל בעל זכות לשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מועהר בזה כי אם נישא או יישא על ידינו חסכים בגין השטח הנדון או בהתנתנו על התכנית מכירת או הודאה בקיום חסכים כאמור ואנו ויתור ועל זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהו בשטח, או על כל זכות אחרת הנוגעת לזכויות חסכים כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מניחות מלט תכנונית.
רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום