

600877

תכנית מס' 313/03/30

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 313/03/30

הרחבת מושב חצבה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.09.2013
נתקבל

מחוז: הדרום – נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה
סוג התכנית: תכנית מפורטת
אישורים:

הפקדה מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום האג המנהלית לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: 2013/09/03 נריה הוועד המקומי	
--	--

--	--

--	--

- הגשה 1 אוגוסט 2006
- הגשה 2 אפריל 2008
- הגשה 3 אוגוסט 2009
- מילוי תאים להפקדה 1 מרץ 2011
- מילוי תאים להפקדה 2 יולי 2011
- מילוי תאים להפקדה 3 יולי 2012
- מילוי תאים למתן תוקף 1 יוני 2013

רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

נילי ויסמן

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
ייעוץ ניהול תכנון

25.06.2013

עמוד 1 מתוך 26

דברי הסבר לתכנית

במושב חצבה יש 120 נחלות.

תושבי המושב, שלכולם יש מספר ילדים, רוצים להבטיח שבן נוסף, חוץ מהבן הממשיך, יוכל גם הוא לבנות את חייו באזור. היות ואין בסביבה הקרובה ישובים עירוניים, מבקשים תושבי המושב להוסיף לישוב 120 מגרשים המיועדים למגורים ו-69 מגרשים המיועדים לתיירות ולתעסוקות אחרות (כפי שמפורט בגוף התכנית), עבור בני המושב שיתפרנסו מתעסוקה לא חקלאית.

לאחר ההרחבה יהיו במושב 120 נחלות, כאשר בכל אחת ניתן להקים 2 יחידות דיור (וכן יחידת דיור נוספת קטנה, שאינה נספרת בסה"כ יח"ד), 12 יח"ד לבעלי מיקצוע - כל אלה מאושרים בתכניות קודמות - וכן 120 יח"ד של ההרחבה, סה"כ 372 יח"ד.

תוכנית זו באה לאפשר את ההרחבה האמורה.

מבחינת שרותי חינוך, תרבות, בריאות ודת, תוספת האוכלוסיה תנצל את השרותים הקיימים כבר ביישוב.

היות ושטח התכנית מישורי ברובו, הכמות הכוללת של חומרי חפירה ומילוי אינה עולה על 100000 ממ"ק.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת מושב חצבה 313/03/30	1.1 שם התכנית ומס' התכנית
1496.081 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב
יוני 2013	מספר מהדורה
תכנית מפורטת	תאריך עדכון
כן	סוג התכנית
ועדה מחוזית	1.4 סיווג התכנית
ל"ר	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
ללא איחוד וחלוקה	לפי סעיף בחוק
לא	היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

ערבה תיכונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
520.500 (נ"צ מרכזי)	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
227.000 (נ"צ מרכזי)	קואורדינטה דרום צפון – X	
מושב חצבה		1.5.2 תאור מקום
מ"א ערבה תיכונה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
נפת באר שבע	נפה	
מושב חצבה	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ל"ר	שכונה	
ל"ר	רחוב	
ל"ר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39052	מוסדר	חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
134/03/10 -	כפיפות ושינוי	הוראות התכנית נשארות בתוקף, למעט השינויים בתכנית זו	3215	23.6.1985
1/134/03/10 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4614	1.2.1998
2/134/03/10 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5427	17.8.2005
3008/מק/30 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5622	31.1.2007
תמ"מ 14/4 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4845	23.1.2000
תמ"מ 70/14/4 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5990	25.8.2009
תמ"מ 3/34 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5606	18.12.2006
תמ"מ 4/34 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5704	16.8.2007
תמ"מ 34 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5206	15.7.2003

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נילי ויסמן	מרץ 2006		26		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	מרץ 2006	1		1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
		מאיה שפיר	מרץ 2006	1	16	1: 1000	מנחה	נספח נופי
		אבי בוידיק	מרץ 2006	1		1: 1000	מנחה	נספח תנועה
		דורין לופו	מרץ 2006	1	18	1: 2500	מנחה	נספח מים וביוב
		אמנון נטיף	אוגוסט 2010	3	26	1: 5000	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
		אבינועם לוי	ינואר 2010		5		מחייב	נספח פרוגרמטי ✓
		ניר מעוז	מרץ 2012	1	14	1: 2500	מחייב	נספח עצים בוגרים ✓
		עוזי אפרת אמנון נטיף	דצמבר 2011 אוקטובר 2010		3 4		מחייב	נספח סימון מחסני הדברה וחו"ד הידרולוגית ✓
		נטע כהן נגאוקר	פברואר 2012		54		מחייב	חו"ד סביבתית להרחבת המט"ש ✓
		אקולוג הנדסה בע"מ	ינואר 2012		9		מחייב	חו"ד בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים ✓

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		רן שדה	025656752		מושב חצבה מ.א. 570019596	ד"נ ערבה 86815	08-6581511	08-6581291	

1.8.2 יזם בפועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל		רן שדה	025656752		מושב חצבה מ.א. 570019596	ד"נ ערבה 86815	08-6581511	08-6581291	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים					מדינת ישראל (בניהול ממ"י)	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	08-66264333	08-6264850	
משבצת חקלאית		רן שדה	025656752		מושב חצבה מ.א. 570019596	ד"נ ערבה 86815	08-6581511	08-6581291	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	נילי ויסמן	06459555-6	13705	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	רח' ארז 15 עומר 84965	08-6469563	08-6469130	nili.weisman@gmail.com
מודד מוסמך	מרדכי ספיר		470	ספיר מדידות	רח' גרינבאום 3 ב"ש	08-6423906	08-6422980	
אדריכל נוף	מאיה שפיר	05325529-5		מאיה שפיר- אדריכלית נוף	החברה הכלכלית מ"א חבל אשכול	08-6355821	08-6355800	
מתכנן תנועה, כבישים וניקוז	אבי בוידיק	17441601		א. בוידיק-כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	רח' ריב"ל 22 ת"א 67778	03-6881550	03-6881551	
מתכנן מים וביוב	דורין לופו	01563146-8		דור-אין מהנדסים יועצים בע"מ	רח' הגת 2 אזור תעשיה עומר 84965	08-6466321	08-6466324	
עורך מסמך פרוגרמתי	אדריכל אבינועם לוי	051614113	27979	לוי אדריכלים	רח' הגת 2 אזור תעשיה עומר 84965	08-6466999		
עורך נספח עצים	אקולוג ניר מעוז	024061863		נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	די"ן 65 גבעת עדה 37808	054-6255298	04-6307317	maozni@gmail.com
חוו"ד רגישות לסיכונים סיסמיים	גאולוג אורי דור	028924769		אקולוג הנדסה בע"מ	רח' פקריס 3 רחובות 76702	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
חוו"ד סביבתית להרחבת המט"ש	גאלוגית נטע כהן נגאוקר			אדמה-מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	רח' שקד 9 ת"ד 901 שהם 60850	08-9739911	03-9773976	
עורך נספח סימון מחסני הדברה	מהנדס עוזי אפרת	052109741		עוזי אפרת-קידום וניהול פרויקטים	מושב גאליה 283 מיקוד 76885	050-5282561	08-9319262	uzifrat@gmail.com
חוו"ד הידרולוגית ומתכנן ניקוז	מהנדס אמנון נטיף			לביא נטיף מהנדסים בע"מ	ת"ד 48266 תל אביב 61480	03-5584506	03-5584524	

1.9 הגדרות בתכנית

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
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבה קהילתית במושב חצבה ע"י תוספת של 120 מגרשים מסוג "מגורים א" ו- 69 מגרשים לתיירות עם הנחיות מיוחדות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח בו לא חלה תכנית מקומית למגורים א, לתיירות, למתקנים הנדסיים, לשצ"פ, לשביל, לדרך מוצעת, לחניון, לדרך משולבת, לקרקע חקלאית.
- קביעת שימושים מותרים במגרשים השונים.
- קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית: 1496.081 דונם

סוג נתון כמותי	יחידות	מצב מאושר	שינוי למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א	יח"ד		+120	120		
מגורים בחלקות א	יח"ד	+ 240 *120		+ 240 *120		
מגורים לבעלי מקצוע		12		12		
מבני ציבור	מ"ר	9510		9510		
תיירות	מ"ר		+ 34500	34500		כולל 414 חדרי אירוח

* יחידות מיוחדות בגודל עד 55 מ"ר שאינן נספרות בחישוב סה"כ מס' יח' דיור בישוב

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים – תאי שטח כפופים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.8 זיקת הנאה		
116,117		101-151	מגורים א
201,202,218,216,259,261		201-269	
301,306,317,330,357,358	301-322	301-369	תיירות
505,507		501-509	שצ"פ
412		400-413	שביל
1201		1201	דרך מאושרת
1102,1103		1100-1110	דרך מוצעת, דרך משולבת
		1001-1002	חניון
		601-608	מתקנים הנדסיים
1		1	יעוד לפי תכניות מאושרות
		510	קרקע חקלאית

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 מאושר ומצב מוצע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
67.94	1016367	יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	←	70.33	1053970	יעודים שונים מתכניות מאושרות
1.10	16372	דרך מאושרת		29.67	442111	שטח בו לא חלה תכנית מקומית
8.06	120628	מגורים א'				
4.64	69402	תיירות				
6.45	96566	מתקנים הנדסיים				
2.74	41055	דרך מוצעת				
1.10	16465	דרך משולבת				
0.24	3605	חניון				
5.72	85504	שטח ציבורי פתוח				
0.76	11388	שביל				
1.25	18729	קרקע חקלאית				
100	1496081	סה"כ		100	1496081	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א – תאי שטח (מגרשים) מס' 101 – 151, 201 – 269

4.1.1 שימושים

- א. מגורים (יח' דיור אחת במגרש, סה"כ 120 יח"ד)
 ב. בריכת שחייה פרטית, לשימוש דיירי הבית בלבד.
 ג. מחסן וחניה לשירות השימושים המותרים במגרש (לא כשימוש עיקרי).

4.1.2 הוראות

א.	עיצוב אדריכלי	- גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם. כמו כן תותר בניה בבלוקי אדמה. - גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים, או שילוב ביניהם. - כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. - ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ולא יראו מדרך ו/או שצ"פ ו/או שביל ציבורי. - ניתן לבנות מצללה, בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה לעניין זה. - לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
ב.	הוראת בניה למרתף	המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה שמעליו.
ג.	הוראות בניה למחסן	- ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות: - לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. - קו הביניים הצידי והאחורי יהיה 0 מ' עם קיר אטום, לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. - המחסן לא יהיה בנוי מפח, או מאזבסט. - ניקוז גג המחסן יהיה לתוך תחום המגרש.
ד.	הוראות לבריכת שחיה	- הבריכה לא תחרוג מקווי הבנין במגרש. - הבקשה להיתר תכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה. - הבריכה תבנה לפי הנחיות משרד הבריאות לבריכות שחייה פרטיות

ה.	הוראות בניה לחצר משק	• שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר. • חצר המשק תבנה לפי ההנחיות הבאות: (1) לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. (2) קו הבינין הצידי ו/או האחורי יהיה 0. (3) ישמר מרווח מזערי של 0.8 מ' בין המחסן למבנה העיקרי. (4) הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ', מדוד ממפלס ריצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים. (5) המיקום במגרש יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. (6) חצר המשק תבנה מחומרים התואמים את המבנה העיקרי, או את מבנה המחסן.
ו.	הוראות בניה לחניה מקורה	• חניה מקורה תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כך שיהיו בד"כ זוגות של חניות רכב ל-2 רכבים בכל מגרש, לפי תוכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. • במקרה של מגרש פינתי, תמוקם החניה בצד המרוחק מהפינה. • קווי בינון קדמי וצידי יהיו 0. • ניקוז גג החניה יהי לתוך תחום המגרש. • לא תותר בניית החניה מלוחות אזבסט, מפח או מחומרים פלסטיים.
ז.	גובה מירבי	• גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 8.5 מ'. • גובה פנימי מירבי למרתף יהיה עד 2.5 מ', וגובה פני תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל לפני הקרע הסופיים הסמוכים לו. • גובה פנימי מירבי של מחסן יהיה 2.2 מ', והגובה המירבי החיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'. • גובה מירבי לחניה יהיה 3 מ'.
ח.	הוראות פיתוח	• גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה. • גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון או בציפוי אבן. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ', נמדד מפני הקרקע הסופיים. • מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית

4.2 תיירות – תאי שטח (מגרשים) מס' 301 - 369

4.2.1 שימושים

- א. לינה כפרית (צימרים), עד 6 יחידות, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
- ב. אירוח כפרי ושרותי תיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות עד 50 אנשים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיבים וכדומה.
- ג. מכירת מוצרים מקומיים והסעדה המוגבלת עד 25 מקומות ישיבה, כשרות נלווה ליחידות הלינה הכפרית.
- ד. שרותי משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים.
- ה. פעוטונים, ומעונות יום לחינוך הלא פורמלי, מועדונים לקשישים.
- ו. חדרי הדרכה וסטודיו לאמנות, ככל שאינם מהווים מטרד לסביבתם הקרובה.
- ז. שרותי בריאות, נופש וספורט, מתקני משחק לילדים, חדרי אימון גופני, מתקני ספורט ובריכות שחיה.
- ח. מחסנים וחניות לשירות השימושים המותרים במגרש (לא כשימוש עיקרי).
- ט. ניתן לשלב מיספר שימושים במגרש.
- י. לא תותר פעילות החורגת מהנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושאי מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה.
- יא. אטרקציה תיירותית/חקלאית בהיקף המתאים לביקור של עד 50 מבקרים.

4.2.2 הוראות

א.	• הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים. המרחק בין יח' ארוח לבין מבנה אחר (לרבות יח' ארוח אחרת) לא יקטן מ-4 מ'. • גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית וכדומה, או עץ, או שילוב ביניהם. כמו כן בניה בבולקי אדמה. • גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים, או גג עץ, או שילוב ביניהם. • כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. • ניתן לבנות מצללה, בהתאם לתקנות לענין זה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. • לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.	עיצוב אדריכלי
ב.	• ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות: 1) לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. 2) המחסן לא יהיה בנוי מפח או מאזבסט. 3) ניקוז גג המחסן יהיה לכוון פנים המגרש.	הוראות בניה למחסן

ג.	הוראת בניה למרתף	המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה שמעליו.
ד.	הוראות לבריכת שחיה	- הבריכה לא תחרוג מקווי הבנין במגרש. - הבקשה להיתר תכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה. - הבריכה תבנה לפי הנחיות משרד הבריאות לבריכות שחייה פרטיות
ה.	הוראות בניה לחצר משק	- שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר. - חצר המשק תבנה לפי ההנחיות הבאות: - לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. - קו הבינין הצידי ו/או האחורי יהיה 0. - ישמר מרווח מזערי של 0.8 מ' בין המחסן למבנה העיקרי. - הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ', מדוד ממפלס ריצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים. - המיקום במגרש יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. - חצר המשק תבנה מחומרים התואמים את המבנה העיקרי, או את מבנה המחסן.
ו.	הוראות בניה לחניה מקורה	- חניה מקורה תבנה כמבנה אחד. - במקרה של מגרש פינתי, תמוקם החניה או הכניסה למגרש בצד המרוחק מהפינה. - קווי בינין קדמי וצידי יכולים להיות 0, אך ניתן למקם את החניה גם בשטח הפנימי של המגרש, לפי תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. - ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. - לא תותר בניית החניה מלוחות אזבסט, מפח, מאיסכורית או מחומרים פלסטיים.
ז.	גובה מירבי	- גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 8.5 מ'. - גובה פנימי מירבי של מחסן יהיה 2.2 מ', גובה מירבי חיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'. - גובה מירבי לחניה יהיה 3 מ'.
ח.	הוראות בינוי	במקרה שהבניה במגרש תהיה בשלבים, יש להציג תוכנית בינוי כללית, כחלק מהבקשה הראשונה להיתר בניה.
ט.	הוראות פיתוח	- גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה. - גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיול מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון או בציפוי אבן. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ', נמדד מפני הקרקע הסופיים. - מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. - גבהיי 0.00+ למגרשים 301 – 310 ו- 359 – 369 ייקבעו בתכנית בינוי בהתאם לרום הצפה חזוי בתקופת חזרה של 100 שנים.

4.3. שטח ציבורי פתוח – תאי שטח (מגרשים) מס' 501 – 509**4.3.1 שימושים**

- א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, מיצלות.
- ב. מיתקני משחק לילדים.
- ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ד. העברת קווי תשתית וניקוז.
- ה. במגרשים מס' 505 - 509 תותר גם התקנת מרכיבי ביטחון כגון גדר, תאורה ומעבר לרכב ביטחון, וכן בניית סוללות הגנה מפני שיטפונות.

4.3.2 הוראות

- | | | |
|----|------------|--|
| א. | פיתוח נופי | תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. |
|----|------------|--|

4.4. שביל – תאי שטח (מגרשים) מס' 400 - 413**4.4.1 שימושים**

- א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, מיצלות.
- ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ג. העברת קווי תשתית וניקוז.
- ד. מעבר רכב ביטחון ורכב חרום.

4.4.2 הוראות

- | | | |
|----|------------|--|
| א. | פיתוח נופי | תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. |
|----|------------|--|

4.5. דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת – תאי שטח מס' 1100, 1110, 1201**4.5.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. חניה
- ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת
- ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

4.5.2 הוראות

- | | | |
|----|-------|---|
| א. | בניה | בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים בדרכים ברוחב 16 מ' לפחות ומבנה לשומר בכניסה לשוב. |
| ב. | תנועה | תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. |

4.6 חניון – תאי שטח (מגרשים) מס' 1001, 1002**4.6.1 שימושים**

- א. חניה לרכב, כולל רכב כבד
 ב. התקנת תאורה, ריצוף וגינון.
 ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת

4.6.2 הוראות

- א. הוראות פיתוח תוכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

4.7 מתקנים הנדסיים – תא שטח (מגרש) מס' 608**4.7.1 שימושים**

במגרש זה תותר הקמת מט"ש (הרחבת מט"ש קיים)

- תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של המתקן, לרבות מתקני ניטור וטיפול בשפכים, מתקנים טכניים כגון חדר חשמל, חצר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, מתקנים אלקטרו-מכניים, צנרת, מגופים, משטחי בטון ואספלט וכן אמצעי מיגון.
- תותר הצבת דיזל גנרטור לשעת חרום ומיתקן סולר, אך לא יותר שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
- לא יותר איתסון ושימוש בחומרים מסוכנים ורעילים כמפורט בס' 28, 29 להוראות תמ"א 4ב/34, למעט החומרים הנדרשים לצורך הטיפול בשפכים, שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- המתקן לא צפוי להטיל מיגבלות כלשהן על שימושי קרקע מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית.

4.7.2 הוראות

א.	עיצוב אדריכלי	• הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים. • גימור המבנים יהיה תואם את האופי התעשיתי של הפרויקט. • גג של המבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים בגווני אדומים, או שילוב ביניהם.
ב.	גובה מירבי	• הגובה של המבנה יקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן. • גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 15 מ'.
ג.	הוראות פיתוח	• המיתקן יהיה מגודר. • עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.

ד.	מניעת מטרדים וזיהום סביבה	• איטום הבריכות והמאגרים יבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. • המתקן יופעל בחשמל רשת, עם גיבוי של דיזל גנרטור. • מיכל הדלק יוצב במאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הדלק, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. • לא יהיה בשטח התכנית שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר שווה ערך. • הבוצה תפונה לאתר מאושר, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. • ינקטו כל האמצעים למניעת הזרמת ביוב גולמי או קולחים אל הנחל, זיהומו או זיהום מי תהום, כולל במקרי תקלות במט"ש או במערכת הביוב. • לא תותר שפיכת עפר או פסולת בנייה אל סביבות הנחל. עודפי העפר ישמשו במתחם התכנית, או יועברו לאתר מאושר.
----	------------------------------------	---

4.8 מתקנים הנדסיים – תאי שטח (מגרשים) מס' 601 - 607

4.8.1 שימושים

- א. במגרשים מס' 602 - 605 תותר הקמת מבני שנאים.
- ב. במגרשים מס' 601, 606, 607 תותר הקמת תחנות שאיבה לביוב.
- ג. המתקנים לא צפוי להטיל מיגבלות כלשהן על שימושי קרקע מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית.

4.8.2	הוראות	• גימור מבני השנאים יהיה מחומר עמיד כגון אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, או שילוב ביניהם, הכל בצבעים בהירים. • מבני תחנות שאיבה יכולים להיות מבטון חסוף. • גימור מבני תחנות השאיבה יהיה תואם את האופי התעשיתי של מבנים אלה. • גג של המבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים בגווני אדומים, או שילוב ביניהם.
ב.	גובה מירבי	• גובה מירבי של המבנים יהיה עד 6 מ'.
ג.	הוראות פיתוח	• תחנות השאיבה יהיו מגודרות. • לגבי מבני השנאים, הרי שאם יוחלט על בניית גדר, היא תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ'.

4.9 קרקע חקלאית – תא שטח מס' 510

4.9.1	שימושים	השימושים המותרים יהיו לגידולים חקלאיים בלבד, ללא מבנים חקלאיים
-------	---------	--

4.8	יעוד לפי תכניות מאושרות – תא שטח מס' 1
-----	--

4.8.1	שימושים
-------	---------

השימושים המותרים יהיו כפי שנקבעו בתכניות המאושרות מס' 134/03/30, 1/134/03/30,
3008/מק/30, 2/134/03/30

4.8.2	הוראות
-------	--------

על תא שטח זה יחולו כל ההוראות כפי שנקבעו בתכניות המאושרות מס' 134/03/30,
3008/מק/30, 2/134/03/30, 1/134/03/30

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (7)								
			מפלס הכניסה הקובעת (1)		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	צדדי	אחורי					
			עיקרי	שרות																		
מגורים א'	101-151 201-269	990 מזערי	220	34 (3) 36 + לחניה	-	70	360	36.4% מירבי (2)	1	1	8.5	2	1	5	3	3	5					
תיירות	301-369	990 מזערי	500	100	-	-	600	60.6% מירבי (2)	לי"ר	לי"ר	8.5	2	1	5	3	5	5					
מתקנים הנדסיים	602-605	98	55	-	-	-	55	לי"ר	לי"ר	לי"ר	6	1	-	2	1	1	1					
	601 606 607	875 432 4376	20%	-	-	-	20%	לי"ר	לי"ר	לי"ר	6	1	-	5	5	5	5					
	608	90491	25%				25% (5)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(4)	1	-	(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5					

(1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.

(2) כולל שטחים שנספרים לאחוזי בניה בלבד.

(3) שטח השרות כולל מחסן עד 10 מ"ר, ממ"ד לפי תקנות פיקוד העורף.

(4) הגובה של המבנה יקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן. גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 15 מ'.

(5) מאגרים ובריכות אינם כלולים במניין שטחי הבניה, גם אם הם מכוסים.

(6) בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון גדרה, להניח צנרת ולסלול דרכים פנימיות.

(7) במגרשים מס' 201, 303, 216, 317, 330 בהם מסומים עצים לשימור, קו הבנין יהי בהתאם למסומן בתשריט

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו אחר אישורה, בתנאים הבאים :

- א. בדיקה וטיפול בערכי טבע מוגנים עפ"י הנחיות רשות הטבע והגנים.
- ב. אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. תנאי למתן טופס 4 (טופס איכלוס) הינו ביצוע בפועל של ההתכנית.
- ד. היתרי בניה יותנו בביצוע פתרון ביוב בהתאם לתכנית מפורטת לביוב ולשדרוג המט"ש, אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ואשר תבטיח העלאת רמת איכות השפכים ומניעת פליטת ריחות.
- ה. היתרי הבניה מותנים בהפסקת השימוש בבריכות השיקוע המערביות ובשדרוג תחנת השאיבה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ז. במגרשים 301 – 310 ו- 359 – 369 : הכנת תכנית בינוי שבה ייקבע מפלס +0.00 בהתאם לרום הצפה חזוי בתקופת חזרה של 100 שנים, בתאום עם רשות הניקוז.
- ח. במגרשים 501-509 : הקצאת רצועה ברוחב מתאים להקמת סוללות הגנה מפני שיטפונות ואישור רשות הניקוז לתכנון מפורט של הסוללות הנ"ל.
- ט. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.
- י. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון לעבודות עפר מותנה בהקמתו והפעלתו של פתרון פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין ואישור המשרד להגנת הסביבה לסגירתם ולשיקומם של האתרים הלא חוקיים בתחום המושב.
- יא. בתא שטח שבו מסומן מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ו/או "עץ לשימור" ייחולו התנאים הבאים :
 1. קו בניין מעץ לשימור יסומן בבקשה להיתר בנייה ויוגבל בפיתוח, וכן יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
 2. בתא שטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, העתק המידע הכלול בטבלה בנספח עצים בוגרים של התכנית, וכן תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ לכריתה.
 3. התיעצות עם רשות הטבע והגנים וקבלת רשיון כריתה לפי פקודת היערות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח כפרי או למתקן אכסון מלונאי אחר - אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכן אישור משרד התיירות לתכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים במגרש וכן את מרכיבי הפיתוח המחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים.
- יג. לאחר הקמתו בפועל של 25% מסה"כ יחידות הארוח שניתן להקים מתוקף תכנית זו, תנאי למתן היתרי בניה ליחידות ארוח נוספות יהיה הכנת מסמך כושר הנשיאה של

היישוב לבחינת מצב התשתיות הפיזיות בשוב (כבישים, חניה, ביוב, שילוט וכו') ויכולתן לשאת את הפיתוח התיירותי הנוסף. מיפרט הבדיקה יתואם עם משרד התיירות. הכנת המסמך תהיה באחריות מגיש התכנית, בתאום עם משרד התיירות. המסמך יכלול פרוטוקול של אסיפת ועד המושב שבה הוחלט על המשך הפיתוח התיירותי בהתאם לתכנית זו, והוא יחתם על ידי ועד המושב ומהנדס הועדה המקומית, ויאשר ע"י משרד התיירות.

יב. הבקשה להיתר במגרשים ביעוד שצ"פ, שביל, חניון תכלול בין היתר תכנית המפרטת את הפיתוח הנופי של המגרש.

יג. השלמת הסקר הסייסמי לצורך אישוש או שלילה של אפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה.

הסקר יכלול במקרה הצורך מיפוי בתעלות בדיקה ומיפוי גיאופיזי בתת קרקע, ברדיוסים התואמים את השימושים המוצעים בתכנית על פי סוגי חשיבותם כמוגדר בת"י 413 ובדיקת תגובות אתר.

יד. הבקשה להיתר תכלול מסקנות של ביצוע בדיקות באתר לשלילת האפשרות לכשל מידרונות, בחינה של מידע מתת הקרקע (קידוח), ובמקרה הצורך בדיקות פרטניות להערכה וכימות של סכנות לגלישות ו/או להתנזלות.

טו. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות ת"י 413 ותמ"א 38 :
1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

א) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב) 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

טז. בקשה להיתר בתחום רדיוסי הרחקה ממחסן חומרי הדברה ותואם עם המשרד להגנת הסביבה.

6.2 פיתוח סביבתי

- א. ממשק הפיתוח לכוון נחל עידן במיזרח ושמורת טבע שיזף בצפון, הכולל גידור היקפי, שצ"פ ודרך היקפית, יתוכנן תוך שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, ותוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח. הגדר ההיקפית והתאורה יתוכננו לפי הנחיות רשות הטבע והגנים.
- ב. תכנית הפתוח לשכונה תפרט בין היתר את האמצעים לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי וכן הגנה מפני שיטפונות.
- 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 מיכלי מיחזור שונים, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.
- ה. הגיון 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.

6.3 הוראות בנושא ניהול נגר והגנה משיטפונות והעשרת מי תהום

- א. בגבול המערבי והמזרחי של התכנית ייבנו סוללות הגנה מפני שיטפונות, שיתוכננו בהתאם להנחיות נספח הניקוז ויאושרו ע"י רשות הניקוז.
- ב. כבישים, שבילים וחניות ציבוריות ינוקזו ישירות לשטחים הציבוריים הסמוכים.
- ג. על מנת להבטיח את העשרת מי התהום, 15% משטח המגרשים יהיה מגונן או שיהיה מצופה בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, ועצים אלה ישולבו בתכנון הכולל של המגרש.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שסומן בתשריט. קו בנין זה, אשר בתחומו יש מגבלות פיתוח, יסומן בבקשה להיתר הבנייה.
- 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.
- ג. 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.
- ד. העצים המסומנים "עץ לעקירה" לא יעקרו עד למועד הבניה בפועל בשטח שבו נטועים העצים, ולאחר תאום עם רשות הטבע והגנים וקבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.6 פיתוח תשתיות

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין), לפי שלבים שיבטיחו את ביצועם בד בבד עם פיתוח המגרשים המיועדים למגורים ולתירות בשכונה.
רשת חשמל מתח עליון יכולה להיות עילית.
רשת חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיה תת קרקעית.
כל יתר התשתיות תהינה תת קרקעיות.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחלל הקו	מחלל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.8 זיקת הנאה

במקומות המסומנים בתשריט תרשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה לטובת מגרש המגורים הצמוד לצורך מעבר רגלי, מעבר ברכב ומעבר תשתיות.

6.9 חניה

החניה תהיה בגבולות המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.10 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התכנית (לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות), וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית 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 שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 הפקעות לצורכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
כפי שיקבע בהתאם לצרכי הישוב		

7.2 מימוש התכנית

- א. זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא 3 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית.
- ב. בחלוף 10 שנים מיום אישור התכנית תיערך ע"י הוועדה המקומית בחינה של מגרשי התיירות הצמודים למגרשי המגורים, עפ"י ההיתרים שניתנו והבניה שבוצעה בפועל, ודיווח בשל תוצאות הבדיקה יועבר לוועדה המחוזית, זאת במטרה לבחון את הצורך בשינוי השימוש במגרשים אלה לצרכי מגורים, ככל יתאפשר.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש
	"חצבה"	רן שדה	התוכנית
מספר תאגיד:	מושב חצבה	תאגיד/שם רשות מקומית:	
570019596		מושב חצבה	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך
8.8.13	מס' 13705 08-6469563	ארכי נילי ויסמן	התוכנית
מספר תאגיד:	נילי ויסמן – ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	תאגיד:	
51-333504-2			

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם
		רן שדה	בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
570019596		מושב חצבה	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין
		רן שדה	בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
570019596		מושב חצבה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין
		תאגיד:	בקרע (בעלים)
מספר תאגיד:		מינהל מקרקעי ישראל	