

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/217/03/20

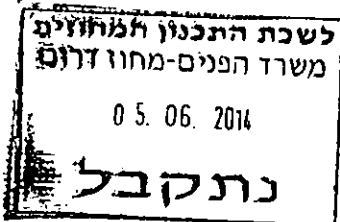
שם תוכנית: מושב קדש ברנע (ניצני סיני)

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מס' 217/03/20 - מחוז הדרום הוועדה המחוזית הרליטה ביום: <u>21/6/13</u> 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><u>12/8/14</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

37

דברי הסבר לתוכנית

מושב קדש ברנע (ניצני סיני) הינו מושב שנוסד בשנת 1977 ע"י יוצאי צבא במקום מתגוררות כיום 42 משפחות. במושב קיימים בריכה, גן משחקים, צרכנייה, בית כנסת, גני ילדים ומשחקייה. תוכנית זו מבטלת 5 נחלות המיועדות למגורים בנחלה ומסדירה את 100 הנחלות כמגורים בישוב כפרי הכוללים 2 יח"ד מגורים רגילות ועוד יחידת הורים בכל נחלה. התוכנית משנה יעוד אזור שיועד כאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים א' עבור 10 יחידות מגורים א' - אחת לכל תא שטח. סה"כ כמות יח"ד במושב במצב המוצע - 210 יח"ד. תכנית זו מסדירה את פיתוח ענף התיירות והפעילויות הלא חקלאיות בנחלות (פל"ח) מתוך מגמה להסדיר את הפעילויות המתפתחות במושב באופן שלא יפגע במרקם המושב וישתלב עם מגמות הפיתוח בישוב. התכנית מסדירה בנוסף גם דרך גישה חדשה למרכז הישוב בהתאם למצב הבטחוני הקיים, את אזור מבני הציבור והסדרי התנועה והחניה, ואת השצ"פים ואלמנטים סביבתיים אחרים הנובעים מהשינויים שהמושב עבר בשנים האחרונות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מושב קדש ברנע (ניצני סיני)				
1/217/03/20	מספר התוכנית			
593.062 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
מאי 2014	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה			
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
לא				

1.5 מקום התוכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
רמת הנגב				
142400	קואורדינטה X			
535000	קואורדינטה Y			
שטח מושב קדש ברנע (ניצני סיני)		תיאור מקום	1.5.2	
מ.א רמת הנגב	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
באר שבע	נפה			
	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
מושב קדש ברנע (ניצני סיני)				

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39007	מוסדר	חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39007	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
217/03/20	1-13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 10/ד/10	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 10/ד/10	6189	17.01.2011
3/101/02/20	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו.	3516	12.1.1988
217/03/20	שינוי		3372	21.8.1986
5/101/02/20 א'	שינוי		3715	12.11.1989
תמ"מ 14/4	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית המאושרות בתחומה	4845	23.01.2000
תמ"מ 70/14/4	כפיפות		5990	25.08.2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	19.9.12		20		מחייב	הוראות התוכנית
			20.9.12	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
28.11.2012	יועץ תנועה של הועדה המחוזית	אבי בוידיק	15.5.12	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
		אקולוג הנדסה בע"מ	ינואר 2012		8		מחייב	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים
11.07.2012	רשות ניקוז שקמה בשור	אבי בוידיק	יוני 2012	1	14	1:1250	מנחה	נספח ניקוז עילי
11.11.2012	מ. הבריאות	דורין לופו	אוקטובר 2011	1	6	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב

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 ויזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
מהנדסת המועצה	שירה מוריוסף	029626702		מ.א. רמת הנגב		ד.נ. חלוצה 85515	08-6564111		08-6564188	shiram@rng.org.il	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
	חגי סלע-מתכנן המחוז			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	08-6264219		08-6264221	hagais@mami.gov.il	בעלים
חווה משבצת חקלאית	אלון צדוק	052904257		מושב קדש ברנע (ניצני סיני)	570024976	מושב קדש ברנע ד.נ. חלוצה 85513	08-6555901		08-6555902	alzadock@hotmail.com	חווה משבצת חקלאית

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
אדריכל	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		שד' שזר 21 ב"ש	08-6272427		08-6209126	marash@marash.co.il	עורך ראשי
מהנדס	אבי בוידק	17441601	85961	אבי בוידק – כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ		רח' ריב"ל 22 ת"א מיקוד 67778	03-6881550		03-6881551	boidek@netvision.net.il	יועץ תנועה וניקוז
מודד	אבי ארד	030145387	633	ארז מדידות בע"מ		קרית העסקים, רח' חבורסקאי 1/108 ב"ש מיקוד 84224	08-6282860		08-6239834	mail@erezmed.com	מודד
מהנדס	דורין לופו	015631468	90619	דור אין הנדסה		רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש	08-6237683		08-6232550	dorin@dorin.com	יועץ מים וביוב
גיאולוג	ד"ר אורי דור	02894769		אקולוג הנדסה בע"מ		רח' פקריס 3 רחובות 76702	08-9475222		08-9477008	office@ecolog.co.il	יועץ חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים

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 כוונה אחרת משתמעת.

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

עדכון התכנון הכולל והוספת המרכיב התיירותי במושב קדש ברנע (ניצני סיני)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוספת תכליות ושימושים תיירותיים במגרשי המגורים
2. הסדרת זכויות ומגבלות בניה במגרשים המיועדים למגורים בנחלה (מגורים בישוב כפר), מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
3. שינויים בדרכים, בחלוקת מגרשים בקווי בניין ובייעודי הקרקע.
4. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
6. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 593.062 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		105,000	+ 63,000	42,000	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
		200	-10	210	יח"ד	
		300	+300		יח' אירוח	
		2500	+ 2500	0	מ"ר	מגורים א'
		10	+10	0	יח"ד	
		3512	+3,512	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		6760	+ 6760	0	מ"ר	מסחר מבנים ומוסדות ציבור

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
		עתיקות		
			74-105, 57-71, 46-55, 1-43	מגורים בישוב כפרי
			151-160	מגורים א
			300	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			501-503	מבנים ומוסדות ציבור
		902	901-906	שטחים פתוחים
			201-209	שביל
			1001-1033	דרך מאושרת
			1500-1571	דרך מוצעת
			1051, 1052	דרך נופית
			400, 401	מתקנים הנדסיים
			601-611	שטח ציבורי פתוח
			701-705	קרקע חקלאית
			1100	חניון

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
44.16	261,927	מגורים בישוב כפרי	41.32	245,074	אזור מגורים	
1.41	8,393	מגורים א	0.98	5,823	אזור מגורים מיוחד	
2.28	13,520	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.24	25,162	שטח לבנייני ציבור וספורט	
2.86	16,934	מבנים ומוסדות ציבור	1.71	10,164	מרכז אזרחי	
22.52	133,539	שטחים פתוחים	33.96	201,397	שטח ציבורי פתוח	
0.78	4,634	שביל	0.74	4,375	בנייני ציבור	
6.56	38,912	דרך מאושרת	1.44	8,517	שטח ספורט	
4.66	27,660	דרך מוצעת	0.32	1,895	שביל ציבורי	
1.88	11,124	דרך נופית	0.55	3,236	חניה	
0.15	865	מתקנים הנדסיים	8.56	50,776	דרך קיימת	
4.19	24,847	שטח ציבורי פתוח	6.18	36,643	קרקע חקלאית	
8.34	49,434	קרקע חקלאית	100	593,062	סה"כ	
0.21	1,273	חניון				
100	593,062	סה"כ				

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	מגורים - יחידת דיור לבעל הנחלה, ויחידת דיור לבן ממשיד, בנוסף יחידת הורים עד 55 מ"ר כחלק מאחד מהמבנים למגורים עם כניסה נפרדת בתחום המגרש.
ב.	תעסוקה (פל"ח) - עד 3 יחידות ארוח כפרי, פעילות תיירותית הקשורה ישירות ליצור החקלאי בנחלה, סדנאות אמנות, משפחתון לילדים עד גיל 3, משרד או סטודיו. סה"כ השטח המותר לבניה לפעילות לא חקלאית לא יעלה על 400 מ"ר שטח עיקרי כמפורט בטבלת השטחים.
ג.	מבני חקלאות - מבני משק חקלאי עד 200 מטר (למעט מבנים לבעלי חיים).
ד.	מצללות - תותר הקמת מצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש. שטח המצללות לא ייכלל במנין השטחים המותרים.
ה.	מתקנים פוטו וולטאים - יותר השימוש במתקנים סולרים והצבת קולטים פוטו וולטאים על גגות המבנים באישור הוועדה המקומית ובהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 10/ד"10.
ו.	הקמת בריכות שחיה פרטיות
4.1.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. יחידות האירוח יתוכננו בכפוף לתקנים הפיזים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 2. מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיזי ביניהם. 3. כמות יחידות האירוח המותרת בנחלה תהיה עד 3 יחידות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 4. על גבי התכנית להקמת יח' אירוח יסומנו ייעודי הקרקע והשימושים המחייבים בכל מבנה בהתאם לתשריט התכנית החל על המגרש. 5. יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יחידת אירוח. 6. לאחר מיצוי 30% הבניה מיחידות האירוח בתכנית, יבחן כושר הנשיאה של הישוב להכלת יחידות נוספות ובכלל זה חניות, ביוב וכו'. 7. מרחקי הצבה של היחידות לא יקטנו מ- 4 מטר מכל מבנה אחר ובין יחידות האירוח עצמן. 8. גודל יחידת אירוח לא יקטן מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר. 9. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית הבינוי למגרש אשר תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינות, שילוט ותאורה).
ב.	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור פעילות לא חקלאית יותנה בעמידה בהנחיות הסביבתיות כמפורט בסעיף 6.3 לתכנית זו. 2. תוכנית בינוי לתעסוקה לא חקלאית תתייחס להיבטים תנועתיים כך שמספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא לא יעולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ביום.
ג.	<ol style="list-style-type: none"> 1. שילוט הכוונה ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד. 2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות. 3. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש. 4. מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר. 5. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב ותוקם במידת האפשר בצמוד לכל 2 מגרשים סמוכים לסירוגין. 5. על הגדרות והקירות בחזית המגרש לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד למגרש וגוף תאורה אחד למגרש.

	<p>6. בגדרות וקירות הפונים לרחוב ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית והמתאימות להפרדת פסולת במקור על פי תוכנית מפורטת של מועצה אזורית רמת הנגב.</p>
<p>ד. חקלאות</p>	<p>מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
<p>ה. עיצוב אדריכלי</p>	<p>1. הגשת בקשה להיתר למבנה חדש בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית עקרונית כוללת בה ישולבו כל המבנים להקמה בחלוקה הרצויה שתקבע ע"י בעל הנחלה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן לרכב והן ברגל, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות לרחוב, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין יחידות המגורים במגרש יהיה 6 מ' או צמודות זו לזו בתנאי שמירה מוחלטת על הפרטיות ואיכות החיים.</p> <p>3. גובה הבניינים יתוכנן עד 7.5 מ' לגג שטוח ועד 8.5 מ' לגג רעפים כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה.</p> <p>4. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>5. חובה לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש לכל יחידות דיוור בהתאם לתקן החניה המחייב לעת מתן היתר בניה.</p> <p>6. תותר בניית חדרי מגורים בחלל גג רעפים. שטח זה ייכלל במניין שטחי הבניה עיקריים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, אך לא ייכלל במניין הקומות.</p> <p>7. תותר הקמת בריכת שחיה, הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ניתן למקם את הבריכה מחוץ לתחום קווי בנין ובלבד שהמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2 מ'.</p> <p>8. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>9. חומרי הבניה למבני המגורים יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותתת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום וקרמיקה.</p> <p>10. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס הועדה המקומית ולכל הפחות 30% ממנו יהיה לאדמה טבעית.</p> <p>11. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.8 מ' מקירות הבניין. חלק הגג ישמש להנחת קולטי שמש ולהסתרת הדודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. הגמלונים וארגזי הרוח יהיו מבניה מאסיבית ויצבעו.</p> <p>12. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטח הגג.</p>

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
4.2.2	מבנה מגורים חד משפחתי, בריכת שחיה, מתקנים פוטו וולטאים ומצללות עד 10% משטח המגרש.
4.2.2	הוראות הוראות עיצוב אדריכלי על פי סעיף 4.1.2 ה' סעיפים 10-3 והוראות פיתוח חיצוני הרלוונטיות בסעיף 4.1.2 ג'.

4.3	שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	תותר בניית מבנים לצרכי ציבור, כגון מבני חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון שבילים ודרכי גישה וכדומה. מערכות תשתית תת קרקעיות. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.
ב.	יתרו מתקנים סולארים והצבת קולטים פוטו וולטאים על גגות המבנים באישור הוועדה המקומית ובהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 10/ד/10.
ג.	תותר הקמת מצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש
ד.	יתר מבנה מסחרי לצורך שירות הקהילה לסופר מרקט וכן שירותי הסעדה בהיקף של עד 500 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א.	כל בניה בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית בינוי כוללת אשר תפרט את השתלבות המבנים במגרש ואפשרויות הגישה לכל מבנה הן ברכב והן ברגל (אופניים), פתרון החניה, פתרון העברת התשתיות, עיצוב מחודש של הפיתוח הגנני, פירוט חומרי הגמר, עיצוב החזיתות, נגישות לנכים, שילוט ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו, באישור הוועדה המקומית.
ב.	למבנה המסחרי תוכן תוכנית הסדרי תנועה וחניה הנותנת פתרון לנושא הפריקה והטעינה.
ג.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ד.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף : <ul style="list-style-type: none"> • חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. • לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. • התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. • מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. • מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
ה.	ניתן יהיה לחלק את המגרש לחלקות משנה בסמכות הוועדה המקומית

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
א.	תותר בניית מבנים לצרכי ציבור, כגון מבני חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל, בריכת שחיה ומגרשי ספורט. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון שבילים ודרכי גישה וכדומה. מערכות תשתית תת קרקעיות. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.
ב.	יתרו מתקנים סולארים והצבת קולטים פוטו וולטאים על גגות המבנים באישור הוועדה המקומית ובהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 10/ד/10.
ג.	תותר הקמת מצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש.
4.4.2	הוראות
א.	כל בניה בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית בינוי כוללת אשר תפרט את השתלבות המבנים במגרש ואפשרויות הגישה לכל מבנה הן ברכב והן ברגל (אופניים), פתרון החניה, פתרון העברת התשתיות, עיצוב מחודש של הפיתוח הגנני, פירוט חומרי הגמר, עיצוב החזיתות, נגישות לנכים, שילוט ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו, באישור הוועדה המקומית.
ב.	הקמת בריכת שחיה בהתאם לתקנות משרד הבריאות ובאישור משרד הבריאות.
ג.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ד.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף : <ul style="list-style-type: none"> • חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. • לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

<ul style="list-style-type: none"> • התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. • מתקני איסוף אשפה יתוכננו כך שיתאימו להפרדה במקור של הפסולת הביתית בהתאם לתוכנית המפורטת של מועצה אזורית רמת הנגב. • מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. 	ה.
ניתן יהיה לחלק את המגרש לחלקות משנה בסמכות הוועדה המקומית	

4.5 שם ייעוד: שביל	
4.5.1 שימושים	
א. יותר מעבר הולכי רגל וכלי רכב, גינון, מדרכות ותאורה, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.	

4.6 שם ייעוד: חקלאות	
4.6.1 שימושים	
א. תכליות ושימושים בשטחי החקלאות יהיו עפ"י תכנית מתאר רמת נגב על שינוייה. בשטחים אלו יותרו התקנת אמצעי ביטחון, הכשרת דרך היקפית לצרכי ביטחון וכן כל הנדרש למיגון הישוב בהתאם להנחיות משרד הביטחון.	
ב. איסוף וטיפול בפסולת חקלאית לסוגיה ע"פ תוכנית אב לפסולת חקלאית רמת נגב.	

4.7 שם ייעוד: דרך נופית	
4.7.1 שימושים	
א. דרך שאינה משמשת כדרך הגישה העיקרית למגרשים ומשמשת בנוסף גם כדרך ביטחון על המשמעותיות הביטחוניות הכרוכות בה בהתאם להוראות משרד הבטחון. ניתן ליצור כניסות אחוריות למגרשים באזורים בהם נושקת הדרך למגרש ובתנאי שלא תיפגע העבירות בדרך. יותר מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, תאורה וגינון.	

4.8 שם ייעוד: דרכים	
4.8.1 שימושים	
א. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינון וריהוט רחוב.	

4.9 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.9.1 שימושים	
א. שטח המיועד לשמש לפיתוח אינטנסיבי, תותר הקמת מתקני משחק וספורט פתוחים לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח כגון: בניית קירות, רחבות, שבילים, גינון, פיסול, מצללות, ריהוט גנני, סככות עם קירות מסתור לצפייה בציפורים. העברת תשתיות על ותת – קרקעיות. מגרשי חניה, מעבר רכב ביטחון, מקלטים ציבוריים, תחנות טרפו, תאורה ונקודות מיחזור.	

4.10 שם ייעוד: שטחים פתוחים	
4.10.1 שימושים	
שטח המיועד לשמש לפיתוח אקסטנסיבי, תותר עבודות פיתוח כגון: בניית קירות, שבילים, נטיעות, פיסול, מצללות, העברת תשתיות ציבוריות על ותת – קרקעיות וכן מתקני תשתית הנדסיים לטיפול בחשמל ומים בהתאם לצרכי המושב. בשטחים אלו יותרו התקנת מרכיבי ביטחון כגון דרך ביטחון, תאורת ביטחון וכן כל הנדרש למיגון	

הישוב בהתאם להנחיות משרד הביטחון.

4.11	שם ייעוד: מתקנים הנדסים
4.11.1	שימושים
	תותר הקמת תחנת טרנספורמציה וחדר גנרטור בתאום עם חברת חשמל והקמת מתקן סניקה לביוב. (תא שטח למתקן הסניקה לביוב – 401) תחנת השאיבה לביוב תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. תשתיות התומכות בהפרדה במקור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר/%				מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר יחיד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות (2)	עיקרי	שרות				מתחת לקובעת	מעל לקובעת					קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
																			עיקרי	שרות (1)	
מגורים כפרי	1-43, 46-55, 57-71, 74-105	2000	150 מ"ר	450 מ"ר למגורים + 400 מ"ר לשימושים לא חקלאיים + 200 מ"ר לחקלאות (1)	-	-	1200 מ"ר	2 יחיד + יחיד הורים	1	50	8.5	2	1	כמסומן בתשריט							
מגורים א'	151-160	700	70 מ"ר	250 מ"ר	-	-	320 מ"ר	1	1.4	50	8.5	2	1	כמסומן בתשריט							
מבנים ומוסדות ציבור	501-503	500	15%	50%	-	5%	70%	-	-	60	10	2	1	כמסומן בתשריט							
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	300	13520	15%	50%	-	5%	70%	-	-	60	10	2	1	כמסומן בתשריט							
מתקנים הנדסיים	400-401	235	50 מ"ר	100 מ"ר	-	50 מ"ר	200 מ"ר	-	-	60	4	1	1	כמסומן בתשריט							
שטחים פתוחים	901-906	-	-	2%	-	-	2%	-	-	לייר	3	1	-	לייר							
שטח ציבורי פתוח	601-611	249	-	30 מ"ר	-	-	30 מ"ר	-	-	לייר	3	1	-	לייר							

- הערות: 1. בניית מגורים בנחלה לא תעלה על 450 מ"ר, מתוך שטחים אלה עד 55 מ"ר ליחידת הורים, בנוסף 400 מ"ר ישמש לפעילות לא חקלאית, סדנאות אומנות, פעולות תיירותית הקשורה לחקלאות, 3 יח' אירוח כפרי (עד 55 מ"ר ליחידה), משרד או סטודיו ומשפחתון, בנוסף 200 מ"ר למבנים חקלאיים.
2. תותר בניית מתקנים טכניים וחדרי מדרגות על הגג, במידה והמתקנים יקורו יחשב השטח המקורה כשטח שרות.
3. תותר הקמת אנטנות ומתקנים טכניים לשרות הציבור עד גובה 20 מ' באישור הועדה המקומית.
4. ניתן לנייד שטחי שרות מכניסה קובעת למתחת לכניסה קובעת באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:
- 6.1.1 היתרי בניה בנחלות ינתנו בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ה' 1.
- 6.1.2 פסולת בניין: בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני פסולת יבשה (לאחר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין) התואם לכמות שהוערכה.
- 6.1.3 הסדרי תנועה - היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור.
- 6.1.4 בריכת שחיה - תנאי למתן היתר לבריכת שחיה ציבורית יהיה אישור משרד הבריאות.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בנייה למבנים ומוסדות ציבור - הגשת תוכנית בינוי של כל המגרש, שתכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי, פתרון למעבר תשתיות וחניות.
- 6.1.6 יח' אירוח כפרי - תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית הבינוי למגרש אשר תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינון, שילוט ותאורה).
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים - קבלת המלצת משרד החקלאות.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח לרבות סימון רדיוס צמרת העצים בתחום המגרש.
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים עץ/קבוצת עצים להעתקה או כריתה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיאושר לכך.
- 6.1.9 א. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי תחנת השאיבה תבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה וקווי הסניקה לביוב, תאום ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2. חלוקה ורישום

תכנית לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.3. הנחיות איכות סביבה

הנחיות איכות הסביבה לתעסוקות לא חקלאיות באזורי מגורים:

1. חומרים מסוכנים:

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

2. אחסון:

2.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
2.2 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה, פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.

3. מים ושפכים:

3.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית ביישוב.
3.2 יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב:
כמות: פעילות "יבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

4. איכות אויר:

- לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:
- 4.1 שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
 - 4.2 הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
 - 4.3 לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת לפגוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

5. פסולת מוצקה:

- תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא:
- 5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מיחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים.
 - 5.2 כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ-25 ק"ג ליום (2-3 מכלים ביתיים).

6. רעש:

- מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
- בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
- בשעות היום – (06:00-19:00) עד 45 DBA.
- בשעות הלילה – (00:00-19:00) לא יעלה עלל רעש הרקע.
- 7. קרקע:**
- לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב קרקע.
- 8. שעות פעילות:**
- שעות הפעילות יהיו 00:00-19:00, למעט אירוח כפרי, ובתנאי סעיף 6 לעיל.

6.4 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.7 ניקוז

- א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. בכל מגרש ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8. 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.
- ה. כמו כן, יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מיחזור שונים לפסולת מופרדת ומחזור, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית רמת הנגב.
- ו. 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 ורט"ג.
- ז. הדרך הנופית ביישוב תכלול ככל ומתאפשר, נתיבים להליכה ברגל ובאופניים, מתקנים לפעילות ספורט ופנאי, סככות צל, פינות ישיבה, תצפיות ושילוט הסבר לנוף הנשקף, חיבור למערך השבילים האזורי בתאום והנחיות רט"ג.

6.9. תשתיות**כפיתוח תשתית-**

1. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ויונחו בתאום עם הרשות המוסמכת.
3. בתחום רדיוס מגבלות בניה – רדיוס מגן ג' לקידוח ניצנה 1 כמסומן בתשריט, יש לקבל את אישור משרד הבריאות להנחת תשתיות

הוראות בנושא חשמל-

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- (2) מערכות חשמל חדשות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.
- (3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- (4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	5.00 מ'	6.50 מ'

מתקני תקשורת-

מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

מים-

1. כל קווי המים לשתייה, מליחים, כיבוי אש, קולחין וכ"ו יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לקווי מש"ל.
2. מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי בלבד ואין לאפשר כניסתם לגינות פרטיות או לשימוש בהם לכיבוי אש.

ביוב-

1. פתרון הקצה לשפכי הביוב בהתאם לתכנית ביוב לאזור פתחת ניצנה – מט"ש סהרונים.
2. בתכנית זו מיועד תא שטח 401 לתחנת סניקה לביוב. הקמת תחנת הסניקה באישור והנחיות משרד הבריאות

6.10. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה

- א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:
היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).
- ב. רגישות לסיכונים סיסמיים:
1. יש לבצע אימות נתוני מפת ההגברות החריגות במידה וקיים חשד להגברה חריגה ככל ומתוכננים מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413, גליון תיקון 3 /או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".
 2. יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל לכשל מדרונות באזורים המועדים. יש לאפיין ולסווג את המסלע ונטיית השכבות על פי הקריטריונים של כץ וחובי (2008) או קריטריונים דומים לקביעת הפוטנציאל לגלישה במקום ולגזור הגבלות בניה במידת הצורך.
 3. יש לבצע בחינת מידע הידרולוגי וליתולוגי נקודתי לקביעת מפלס מי התהום ואופי הקרקע בתחום התכנית. בהתאם לבחינה יש להעריך את פוטנציאל ההתנזלות באתר ובאם יימצא לכך צורך, יש לבצע חישובים לבדיקת סף הרגישות להתנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- בתאי השטח השונים קיימים עצים בוגרים על עצים אלו יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר.
 - ד. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש ויזם התוכנית
	אדרי שירה מור יוסף מתנדבת מ.א. רמת הנגב	28.5.14	
מועצה אזורית רמת הנגב		מספר תאגיד:	

שם: רמי מרש	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
	מרש אדריכלים בע"מ צ'חק נפחא 25 ת.ד. סניף 1126 תל-אביב 08-6270689	24/5/14	
תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:	512317566

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
	קדוש ברנע מושב קדוש ברנע הקלאית שיוזמת בע"מ		
תאגיד: מושב קדוש ברנע (ניצני סיני)		מספר תאגיד:	570024976