

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 31.10.2013
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/203/03/7

מושב ניר עקיבא - שכונת שבי דרום

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>31/10/13</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>1/12/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מושב ניר עקיבא – שכונת שבי דרום**

ניר עקיבא הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. מרחבים.

מספר יח"ד מאושר ומוצע במושב ניר עקיבא:

מאושר - עפ"י תכנית 521/02/7 מאושר 287 יח"ד.

מוצע - עפ"י תכנית זו מוצע 200 יח"ד.

מספר יח"ד לאחר אישור תכנית זו יהיה 487 יח"ד.

עפ"י תמ"א 35, המושב מתוכנן ל - 500 יח"ד.

השטח המערבי, שכונת שבי דרום:

מדובר בשטח של כ - 400 דונם (במידות של כ - 1000 מ' X 400 מ') מערבית לשטח המבונה של המושב, ולדרך אזורית מסי 2932.

השטח גובל עם משבצת מושב ניר משה מצפון וממערב, ומצד דרום גובל ברצועת חורשת יער יכיני אשר עוטף ערוץ משני של נחל מבויעים.

בשכונה זו מתוכננים 160 מגרשים קהילתיים עם יח"ד אחת, ועוד 20 מגרשים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" עם שתי יח"ד.

אוכלוסית היעד: השכונה מיועדת לאכלוס מפוני כפר דרום ואחרים, ובו יוקמו מבני הקבע שלהם כולל מגורים ומבני ציבור למיניהם.

מחנה זמני:

בשלב ראשון, חלק מהשכונה משמש כמחנה זמני, בו הוקמו מבנים יבילים והוא מאכלס חלק מהמפונים לתקופת מעבר מוגבלת עד שיושלמו ההליכים הסטטוטוריים והתכנוניים שיאפשרו להם את הקמת מבני הקבע.

המחנה הזמני תוכנן כחלק מהתכנית הכוללת, כך שמערך הכבישים והתשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת ועוד) ימשיכו לתפקד גם עבור מבני הקבע.

כמויות החפירה והמילוי שבתחום התכנית אינם עולים על כמות עודפי העפר להם נדרש טיפול בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב ניר עקיבא – שכונת שבי דרום	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
6/203/03/7	מספר התוכנית		
1,088.326 דונם 422.892 ד' - השכונה החדשה, שבי דרום 665.434 ד' - המושב הקיים		1.2 שטח התוכנית	
תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
28/10/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות		
ועדה מחוזית			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
165900	קואורדינטה X		
597500	קואורדינטה Y		
מערבית לדרך 2932 ודרומית למושב ניר משה		1.5.2 תיאור מקום	
מועצה אזורית מרחבים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	נפה		
מושב ניר עקיבא	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
שבי דרום	שכונה		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גושים וחלקות לא כולל שינוי תכנוני:				
264	מוסדר	חלק מהגוש	--	1, 2
265	מוסדר	חלק מהגוש	--	5, 6
266	מוסדר	חלק מהגוש	--	1, 2
267	מוסדר	חלק מהגוש	--	1
268	מוסדר	חלק מהגוש	--	1-5
גושים וחלקות כולל שינוי תכנוני:				
100245	מוסדר	חלק מהגוש	--	9, 14, 15, 21, 22, 29, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 23/14/4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"מ 23/14/4, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6457	ולנת"ע מס' 434 מ-20/7/2010 8.8.2012
475/03/7	כפיפות	תכנית זו בחלקה הדרומי גובלת עם תכנית מס' 475/03/7 יער כינוי.	6250	14.6.11
* 521/02/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 521/02/7.	6329	18.5.09
* 203/03/7 (ע"ג / 144)	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 203/03/7	אין	28.7.54
* 1/203/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 1/203/03/7.	2796	18.1.82
* 3/203/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 3/203/03/7.	4511	17.4.97
* 4/203/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 4/203/03/7.	6049	28.1.2002
5/203/03/7	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 5/203/03/7 (מחנה זמני)	6183	4.1.2011

* התכנית מתייחסת לשטח המבונה של המושב ואינה רלוונטית לשכונה החדשה.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	יולי 2013	--	20	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	יולי 2013	1	--	1: 2500 מילואה 1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אריה צור	יולי 2013	1	--	1: 1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	רן ברזייק	יולי 2013	1	12	1: 1000	מנחה	נספח מים וביו
	ועדה מחוזית	עודד יפה	יולי 2012	1	31	1: 1000	מנחה	סקר עצים
	ועדה מחוזית	אריה צור	אוקטובר 2012	1	8	1: 1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	נמרוד חלמיש	אוקטובר 2012	1	19	1: 1000	מנחה	נספח הדרולוגי
	ועדה מחוזית	חנה טובין (טורד)	יולי 2013	1	--	1: 1250	מנחה	נספח חשמל
	ועדה מחוזית	דור קריב	יולי 2013	1	--	1: 500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	אורבניקס בע"מ	יולי 2013	--	11	--	מנחה	פרוגרמה לצרכי ציבור

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										
1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
		מינהל מקרקעי ישראל	--	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	08-6264333		08-6264250	hagais@mami.gov.il	בעלים	

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
--	מורשי חתימה : לוי אבי חזן יעקב ניר לוי אילנית קניגספלד יעל יונתן חערה	054634167 29303005 037523701 028785905 059250852	--	ניר עקיבא מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570013342	ד. נ. הנגב 85365	טלפקס מושב-08-9933274	יהודה ישי : 050-5343573	מושב-08-9933274 ישי - 08-9987757	y.y3339@gmail.com	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	שלמה עמית	5246	--	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	08-6413073	050-7676801	08-6416733	amit_shlomo@yahoo.com
מודד	מודד מוסמך	עמי אלקבץ	648	--	--	יהודה הנחתום 4 ת. ד. 3381 באר-שבע	08-6288027	054-2003322	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il
מהנדס יועץ	מהנדס תנועה, כבישים	אריה צור	26608	--	--	ביאליק 127 רמת גן 52523	03--7510116	050-5200384	03-07510112	az_eng@bezeqint.net
מהנדס יועץ	מהנדס מים וביוב	רן ברזיק	102599	--	--	עמינדב 23 ת-א 67898	03-5622254	054-4544225	03-5626696	ran@berejik.co.il
מהנדס יועץ	מהנדסת חשמל	חנה טובין	56140	--	--	אסף שמחוני 1/18 באר-שבע	077-2014955	054-4905222	08-6436262	toradeng@zahav.net.il
מתכנן נוף	אדריכל נוף	דור קריב	00110402	--	--	ת. ד. 700 אשקלון	08-6751586	054-4524365	08-6751586	jkariv@gmail.com
מהנדס יועץ	אגרונום	עודד יפה	--	--	--	רחובות ת. ד. 2049 מיקוד 76120	08-9365873	050-5200448	08-9363860	Shelef-o@zahav.net.il
מהנדס יועץ	גאולוג	עוזי זלצמן	--	--	--	רח' המלאכה 8 א' רמת גן 52526	03-7526531	050-5238586	03-7527242	uzisaltz@bezeqint.net
מהנדס יועץ	הידרולוג	נמרוד חלמיש	41255	--	--	רח' הגורן 6 עומר	08-6460914	052-2707240	08-6460915	nimrod@netvision.net.il

28/10/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 20

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.

הגדרת מונח	מונח
ל"ר	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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה במושב ניר עקיבא, הכוללת 160 מגרשים קהילתיים, 20 נחלות חקלאיות וכן מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית
2. קביעת ייעודים בשטח ללא תכנית מפורטת. - ל "מגורים א'", "מגורים ביישוב כפרי", "מבנים ומוסדות ציבור", "ספורט ונופש", "מסחר", "דרכים", "שטחים ציבוריים פתוחים", "פרטי פתוח", "מתקנים הנדסיים" ועוד.
3. קביעת השימושים המותרים לכל ייעודי קרקע
4. קביעת מגרשים וגודלם
5. קביעת קווי בניין
6. קביעת גובה הבניינים
7. קביעת הנחיות בינוי
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
9. הסדרת/התווית דרכים
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1,088.326

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* מצב מאושר לפי תכנית מס' 521/02/7			(בשכונה החדשה) 39,360 = 160 X 246 9,840 = 20 X 492 <u>1,100 = 20 X 55</u> 50,300	(במושב) + 39,285 + 16,740 1,500	מ"ר	מגורים
		107,825	+ 50,300	57,525 *		
		487	(2X 20) + 160 + 200	+ 10 + 93 + 162 + 22 יח' הורים מעל 55 מ"ר (לא כולל 58 יחידות להורים) 287 *	מס' יח"ד	
4 יחידות אירוח של 55 מ"ר בכל נחלה 80 = 20 X 4 צימרים		4,400	80 X 55 + 4,400	--	מ"ר	תיירות אירוח כפרי
		80	+ 80	--	מס' יח'	
		672	+ 672	--	מ"ר	מסחר
פירוט החישובים בשכונה החדשה				עפ"י תכנית מס' 3/203/03/7 מגרש 801 11,600 X 60% = 6,960	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור + מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
מבנים ומוסדות ציבור: מגרשים מס' 851, 854, 856, 860 13,642 X 40% = 5,457 מוסדות ציבור לחינוך: מגרש 859 9,923 X 80% = 7,938 מוסדות ציבור לחינוך: מגרשים מס' 852, 853, 855, 857, 858 32,349 X 40% = 12,940						
26,335 (בשכונה החדשה)		33,295	+ 26,335 בשכונה החדשה	6,960 (במושב)		

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' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים א'	621-780	
מגורים ביישוב כפרי	601-620	
מבנים ומוסדות ציבור	851, 854, 856, 860	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	852, 853, 855, 857, 858, 859	
ספורט ונופש	401	
מסחר	911	
מתקנים הנדסיים	921-924	
שצ"פ	551, 552, 554-562, 564-572	557, 558, 559, 560, 562
פרטי פתוח	,637A-648A, 658A-663A, ,680A-702A, 712A-721A 732A-741A, 770A-780A	
טיילת	553, 563	
דרך מאושרת	931-932	
דרך מוצעת	941-943	
קרקע חקלאית	701	701
לפי תכניות תקפות (המושב הקיים)	951	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			כולל שינוי תכנוני (השכונה החדשה) דונם 422.892 38.9%	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
7.6%	82,640	מגורים א'				
4.6%	50,000	מגורים ביישוב כפרי				
1.3%	13,642	מבנים ומוסדות ציבור				
3.9%	42,272	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך				
0.7%	7,786	ספורט ונופש	2.3%	25,052	דרכים	
0.1%	1,681	מסחר	7.9%	86,553	שטח למגורים זמניים	
0.3%	2,870	מתקנים הנדסיים	28.6%	311,287	שטח ללא תכנית מקומית	
10.8%	118,004	שצ"פ				
0.9%	9,540	פרטי פתוח				
0.2%	1,879	טיילת				
2.3%	25,052	דרך מאושרת				
6.1%	65,892	דרך מוצעת				
0.1%	1,634	קרקע חקלאית				

61.1%	665,434	לפי תכניות תקפות ללא שינוי תכנוני (המושב הקיים)
-------	---------	---

61.1%	665,434	במושב הקיים ישנם ייעודי קרקע כמפורט: מגורים א' ומגורים ביישוב חקלאי (אשר כוללים 287 יחידות דיור), קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור (כ - 20 דונם). כל הייעודים נשארים כפי שהם, ללא שינוי תכנוני.
-------	---------	---

100.0%	1,088,326	סה"כ שטח התכנית
--------	-----------	-----------------

100.0%	1,088,326	סה"כ שטח התכנית
--------	-----------	-----------------

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (621-780)
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים: תותר הקמת יחידת מגורים אחת, בכל תא שטח ביעוד זה.</p> <p>- יותרו שיטחי שירות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>מגורים: המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p>שיטחי שירות: ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי. חנייה מקורה לרכב: - לכל מבנה מגורים מותר שני מקומות חנייה. - החניות תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים. - החנייה תותר בקו בניין קדמי אפס ובקו בניין צדדי אפס. - תותר חנייה מחומרים קלים, או חנייה בנויה מחומרים קונבנציונליים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית. מחסן: יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס. בצד הפונה אל שצ"פ לא יותר קו בניין אפס. קיר המחסן / החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה. גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'. ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>מרתף: תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק. המרתף ישמש למטרת שירות בלבד, וכל שימוש אחר שאינו למטרת שירות יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. המרתף יוקם בתחום קווי הבניין, ותותר אליו כניסה נפרדת. גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p> <p>מצללה על הגג: תותר מצללה על הגג בשטח של עד - 40 מ"ר.</p> <p>מדרגות חיצוניות: תותר גישה אל הגג באמצעות מדרגות שירות חיצוניות.</p> <p>גדרות: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. או שילוב ביניהם בחזית הפונה אל דרך או אל שצ"פ לפי סעיף 6.12.</p>

4.2	מגורים ביישוב כפרי (601-620)
4.2.1	שימושים
	<p>- מגורים: בכל תא שטח בייעוד זה תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידה להורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר.</p> <p>- אירוח כפרי: בכל תא שטח בייעוד זה תותר הקמת 4 יחידות אירוח כפרי בשטח של עד 55 מ"ר כ"א ומבנים בהיקף כולל עד 60 מ"ר לשרותים נלווים המשרתים במישרין את יחידות האירוח. יותרו שיטחי שירות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- בריכת שחייה פרטית.</p> <p>- יותרו מבני משק חקלאיים כגון בית אריזה ומיון, חדרי קירור, חדרי אחסנה, סככות, מחסן וכן משרד בשטח של עד 20 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות
	<p>מבני מגורים: המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או אפס. המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע. יחידת ההורים תהיה צמודה לאחת מהיחידות הגדולות.</p> <p>אירוח כפרי: יחידות האירוח הכפרי והשרותים הנלווים יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, בכל הקשור למרחקי הצבה, לחיבור למערכת הביוב, דרכי גישה וחנייה, חומרי בנייה, אופי הבנייה ועוד. התנאים להקמת השרותים הנלווים הם:</p> <p>א. הקמת 2-4 יחידות אירוח.</p> <p>ב. בכל תא שטח יותרו מ- 2 יחידות אירוח ולא יותר מ- 4 יח' אירוח.</p> <p>ג. הקמת המבנים לשירותים נלווים יותרו רק עם הקמתם של 3 עד 4 יחידות אירוח.</p> <p>ד. השימוש ביחידות האירוח למגורים כולל מגורי סטודנטים, יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ה. לא יותר שימוש בזכויות הבנייה לשירותים הנלווים לשימושים אחרים מלבד לאירוח כפרי.</p> <p>מבני משק חקלאיים: המבנים יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>שיטחי שירות:</p> <p>ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p>חנייה מקורה לרכב:</p> <p>- לכל מבנה מגורים מותר שני מקומות חנייה.</p> <p>- החניית תהינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- החנייה תותר בקו בניין קדמי אפס ובקו בניין צדדי אפס.</p> <p>- תותר חנייה מחומרים קלים, או חנייה בנויה מחומרים קובנציונליים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p>מחסן: לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס. בצד הפונה אל שצ"פ או דרך בטחון לא יותר קו בניין אפס.</p> <p>קיר המחסן / החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשית ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.</p> <p>גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p>ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>מרתף: תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין. תותר כניסה נפרדת למרתף. המרתף מיועד למטרות שירות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p>

<p>בריכת שחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה. * הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין ולא פחות מ- 2 מ' מגבול המגרש. * שטח הבריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה. * 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>מצללה על הגג:</p> <p>תותר מצללה על הגג בשטח של עד – 40 מ"ר.</p> <p>מדרגות חיצוניות:</p> <p>תותר גישה אל הגג באמצעות מדרגות שירות חיצוניות.</p> <p>גדרות: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. או שילוב ביניהם בחזית הפונה אל דרך או אל שצ"פ לפי סעיף 6.12.</p>	
---	--

4.3	מבנים ומוסדות ציבור (851, 854, 856, 860)
4.3.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מיועד למוסדות תרבות דת ובריאות: מתנ"ס, מועדונים לתנועות נוער, בתי כנסת ובתי מדרש, מקוואות, ספריה ציבורית, מועדון רב תכליתי, אשר כולל גם: מזנון וקפיטריה (בשטח של עד 100 מ"ר). - שיטחי אחסון המשרתים במישרין את מוסדות הציבור, כגון מתקנים לתשתיות, גינון, דרכים פנימיות וחנייה. - תותר העברת קווי תשתית על ותת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - גמר קירות חיצוניים יהיה אבן, שיש, בטון חשוף, לוחות מתכת דקורטיביים, או בלוקים בבנייה נקיה. - בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי אדריכלית בה יסומנו המבנים, המרחקים ביניהם, מספר קומות בכל מבנה, חתכים של המבנים פירוט חומר בנייה, פירוט חזיתות, צבעים ועוד. פיתוח השטח כולל שבילים, חניות וחומרי הגמר שלהם, מצללות, ריהוט חוץ, גינון וכיו"ב. פרט גידור לפי סעיף 6.12.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (852, 853, 855, 857, 858, 859)
4.4.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מיועד למבני חינוך גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר יסודיים לבנים ולבנות. ישיבה תיכונית עם פנימייה כולל מגורי צוות, אולפנה לבנות עם פנימייה כולל מגורי צוות, חדרי חוגים לבנים ולבנות, משחקיות לבנים ולבנות, מדרשה ליהדות, חדרי אוכל, אודיטוריום, בית כנסת, ספריה, כיתות לימוד ומעבדות, מבני מגורים לתלמידים, ביתן שומר וכיו"ב. - יותרו שטחי אחסון המשרתים במישרין את מוסדות הציבור, תשתיות על ותת קרקעיות, דרכים פנימיות וחנייה.
4.4.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - גמר קירות חיצוניים יהיה אבן, שיש, בטון חשוף, לוחות מתכת דקורטיביים, או בלוקים בבנייה נקיה. - בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי אדריכלית בה יסומנו המבנים, המרחקים ביניהם, מספר קומות בכל מבנה, חתכים של המבנים פירוט חומר בנייה, פירוט חזיתות, צבעים ועוד. פיתוח השטח כולל שבילים, חניות וחומרי הגמר שלהם, מצללות, ריהוט חוץ, גינון וכיו"ב. פרט גידור לפי סעיף 6.12. - האנטנה הסלולרית הנמצאת בתחום תא שטח 857 מיועדת לביטול.

4.5	ספורט ונופש (401)
4.5.1	שימושים
	מיועד לבריכות שחייה (פתוחות או מקורות), מגרש ספורט משולב, מזנון וקפטריה בשטח של עד 100 מ"ר, שרותים ומלתחות, חדרי חוגים, חדרי ספורט ופנאי.
4.5.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - גמר קירות חיצוניים יהיה אבן, שיש, בטון חשוף, לוחות מתכת דקורטיביים, או בלוקים בבנייה נקיה. - בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי אדריכלית בה יסומנו המבנים, המרחקים ביניהם, מספר קומות בכל מבנה, חתכים של המבנים פירוט חומר בנייה, פירוט חזיתות, צבעים ועוד, פיתוח השטח כולל שבילים, חניות וחומרי הגמר שלהם, מצללות, ריהוט חוץ, גינון וכיו"ב. פרט גידור לפי סעיף 6.12.

4.6	מסחר (911)
4.6.1	שימושים
	צרכניה ובית דאר לשימוש השכונה.
4.6.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - מותר במבנה אחד או שניים. - גמר קירות חיצוניים יהיה אבן, שיש, בטון חשוף, לוחות מתכת דקורטיביים, בלוקים בבנייה נקיה ועוד. - בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי אדריכלית בה יסומנו המבנים, המרחקים ביניהם, מספר קומות בכל מבנה, חתכים של המבנים פירוט חומר בנייה, פירוט חזיתות, צבעים ועוד, פיתוח השטח כולל שבילים, חניות וחומרי הגמר שלהם, מצללות, ריהוט חוץ, גינון וכיו"ב. פרט גידור לפי סעיף 6.12.

4.7	מתקנים הנדסיים (921-924)
4.7.1	שימושים
	תאי שטח 921-923 מיועדים לחדרי שנאים, ובהם תותר העברת קווי תשתית. תא שטח 924 מיועד לתחנת שאיבה אזורית לביוב ולשפכים והיא כוללת ביתן חשמל, צנרת ומגופים, מיכלי דלק ע"ג מאצרה וכל אלמנט שיידרש לתפעולו התקין של המתקן.
4.7.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - תחנת השאיבה תתוכנן לביצוע בהתאם להנחיות משרד הבריאות, בכל הקשור למרכיבי המבנה, מידותיו וגובהו, גידור, שיטות תפעול וכד'. - לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, ובכמות דלק העולה על 1,000 ליטר. - יש לדאוג לטיפול ואחזקה נאותה של המתקנים.

4.8	שטח ציבורי פתוח (551, 552, 554-562, 564-572)
4.8.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת מתקני משחקים וספורט. - גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מגרשים ומתקני משחקים, שיטחי ניקוז. - תותר הקמת קירות תומכים, קירות מסתור לאופניים, מתקנים לאצירת אשפה, שולחנות, ספסלי ישיבה, מתקני שתייה, סלעיות, מצללות וכיו"ב. - בתאי שטח 557, 558, 559, 560, 562 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב עבור מרכיבי בטחון, כגון גידור, תאורה, דרך בטחון, שער חשמלי וכד' אשר יוקמו עפ"י דרישות פיקוד העורף. - מיכלי אצירת אשפה ציבוריים, אם יידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח, ויוסותרו על ידי מסתור מתאים, על פי פרט ארכיטקטוני שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

4.8.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - בשטח ציבורי פתוח הגינון יושקה וינצל מי גשם – נגר עילי ומים באיכות מי שתיה. בגינון הציבורי ייעשה צמצום בהשקייה באמצעות שימוש בצמחים חוסכי מים, חיפוי קרקע וכו'. - זיקת ההנאה המסומנת בתשריט כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין. - מרכיבי הבטחון יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף. - גדר בטחון הקפית והדרך הצמודה תקבל טיפול נופי ע"י אדריכל נופ. - תיאסר עקירת עצי הברוש הסמוכים לגדר הבטחונית. - בתא שטח 557 בתחום קווי הבניין של דרך מס' 2,932, לא תותר כל בנייה וחניה.

4.9	פרטי פתוח
	637A-648A , 658A-663A , 680A-702A , 712A-721A , 732A-741A , 770A-780A
4.9.1	שימושים
	השטח הפרטי הפתוח מיועד לפיתוח וגינון בלבד.
4.9.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - תאסר כל בנייה בתחום השפ"פ. - השטח יתוחזק ע"י בעל תא השטח הצמוד לשפ"פ.

4.10	טיילת (553, 563)
4.10.1	שימושים
	מיועד להולכי רגל, לרוכבי אופניים, ספסלים, מצללות, גינון, תאורה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת ועוד. הטיילת מהווה מוקד נופי במרכז היישוב.
4.10.2	הוראות
	כל בנייה אסורה.

4.11	דרך מאושרת (931-932) ודרך מוצעת (941-943)
4.11.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מיועד לכבישים, חניה, שבילים, שבילי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (פילר שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. - תא שטח מס' 942 יוגדר כ"רחוב חנייה" ויסומן בסימון חניות, והנחיות מיוחדות, לפיהן הרחוב יהיה משולב עם ריהוט רחוב וגינון עפ"י נספח נופי.
4.11.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. - כל בנייה אסורה למעט תחנת אוטובוס ושנאים. - מקומות החנייה בתא שטח 942 מיועדים לגני ילדים, לבתי הכנסת ולמועדון השכונתי אשר בסמוך.

4.12	קרקע חקלאית (701)
4.12.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מיועד למעבר גישה לתחנת השאיבה בתא שטח 924. - זיקת הנאה למעבר ברכב: בתא שטח 701 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. - זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4.12.2	הוראות
	כל בנייה אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שיטחי בניה מ"ר/אחוזים לתא שטח אחד				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר		
			עיקרי	שרות										עיקרי	
מגורים אי	621-780	(1)	246 מ"ר	54 מ"ר	(3)	380 מ"ר	עד 76%	1	1.5	עד 60%	2	1	כמסומן בתשריט		
מגורים ביישוב כפרי	601-620	(1)	547 מ"ר	108 מ"ר	(3)	815 מ"ר	עד 65%	2 + יח' הורים	0.8	עד 65%	2	1	כמסומן בתשריט		
			(4) 220 מ"ר	(4) 60 מ"ר	(4)	280 מ"ר									
			מגורים												
			520			520					1				
מבנים ומוסדות ציבור	,856 ,860 851 ,854	(1)	40%	5%		45%	45%	--	12 מ'	45%	2	1	כמסומן בתשריט		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	,852-853 855 857-858	(1)	40%	5%		45%	45%	--	15 מ'	45%	3-4	1	כמסומן בתשריט		
			(6) 80%	10%		100%	100%	10%	--	15 מ'	60%	3-4	1	כמסומן בתשריט	
מסחר	911	(1)	40%	5%		45%	45%	--	12 מ'	45%	2	--	כמסומן בתשריט		
מתקנים הנדסיים	921-923	(1)	40%	923 - 921 מיועדים לחדרי שנים.		40%	40%	--	4 מ'	40%	1	--	כמסומן בתשריט		
	924	(1)	40%	מיועד לתחנת שאיבה ראשית לשפכים.		40%	40%	--	6 מ'	40%	1	--	כמסומן בתשריט		

(1) גודל המגרשים יהיה כפי שמצוין בטבלת תאי שטח שבתשריט.
 (2) שני מבני מגורים – כ"א בשטח של 380 מ"ר (246 מ"ר עיקרי + 134 מ"ר שרות (54 מ"ר שרות + 80 מ"ר מרתף)) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים. סה"כ השטח 815 מ"ר (55+380+380).
 (3) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת שטחי השירות עבור כל יחידת דיור יהיו כדלקמן: ממ"ד עד 12 מ"ר, מתסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר.
 (4) יותר 4 יחידות אירוח בשטח של עד 55 מ"ר כ"א ועוד
 (5) מבנים בהקף של עד 60 מ"ר לשרותים נלווים. סה"כ 280 מ"ר (4 X 55) + 60 מ"ר.
 (6) זכויות הבנייה ישמשו לשטחי שרות בלבד.
 תא שטח 859 סומן בנפרד מיתר המבנים ומוסדות הציבור לחינוך בגלל השוני באחוזי הבנייה

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בנייה**

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתרי בנייה ראשון בתחום התכנית, יהיה הגשת תכנית מפורטת לביוב ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 2. פתרונות מיגון במגרשים יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
 3. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 4. מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מאושר עפ"י כל דין.
 5. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור והתואמים לכמות שהוערכה.
 6. תנאי לתחילת ביצוע עבודות פיתוח השכונה יהיה מתן אישור עקרוני של משרד הבריאות והגנת הסביבה להקמת תחנת השאיבה בתא שטח 924,
 7. תנאי להוצאת היתר בנייה למגורים יהא הפעלת תחנת השאיבה החדשה וסגירת תחנת השאיבה הקיימת, בהתייעצות עם מתכנן הביוב.
 8. על אף האמור לעיל, תותר הוצאת היתרי בנייה למבני ציבור, למתקנים הנדסיים, למבני חינוך ולמגורים בתאי שטח - 770-780, 744-749, 664-711, 636, 606-620, 601.
 9. עם איכלוסם יהרסו מבני המגורים הזמניים המסומנים להריסה בתשריט, כך שיובטח כי לתחנת השאיבה הקיימת לא יופנו שפכים משני המתחמים.
 10. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 602-605 יהיה הריסת תחנת השאיבה הקיימת בתחומם, בתאום עם מתכנן הביוב. היתר בנייה ביתר המגרשים מותנה בהקמת ובהפעלת תחנת השאיבה החדשה.
 11. גובה התכנית המאושרת ע"י צה"ל (162.5 + מעל פני הים) יהווה את המדרגה העליונה לבנייה.
 12. תנאי למתן היתר בנייה לביצוע דרך הגישה למתקן ההנדסי בתא שטח 924 יהיה בהתייעצות עם חברת מקורות.
 13. תנאי למתן היתר בנייה להקמת יחידות האירוח הכפרי יהיה באישור משרד התיירות בהתבסס על תכנית בינוי תיירותית.
 14. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש נלווה יהיה אישור משרד התיירות לשימוש הנלווה וסימונו של השימוש הנלווה על גבי הבקשה להיתר כשימוש מחייב.
 15. תנאי למתן היתר לכריתיה / להענתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 16. תנאי למתן היתר בנייה לכל המגרשים המיועדים למוסדות ציבור וכן לכל המגרשים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך, ששטחם מעל 2 דונם, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול מיקום המבנים, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וחנייה, פיתוח השטח, פתרונות התשתית (ביוב, ניקוז, חשמל דרכים וכד'), פתרונות פינוי אשפה המתאימות להפרדת פסולת, ניקוז הנגר העילי ושטחי גינון וכד'. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה. התכנית תהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה ותאושר ע"י הועדה המקומית.
 17. תכנית הבינוי תכלול את השלבויות לפי צרכי היישוב והמוסד.
 18. תנאי לביצוע עבודות הקמת הגדר הבטחונית בחלקה המערבי של התכנית ייעשו בתיאום עם קק"ל.
 19. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי בהתייעצות עם משרד החקלאות שבמסגרתה יקבעו היקפי הבנייה בהתאם לפעילות החקלאית של בעל הנחלה, מיקום המבנים, שטחם, מידותיהם ותיכנונם בהתאם להנחיות משרד החקלאות, כולל פתרון ניקוז, חניות ודרכי גישה.
 20. אופן ביצוע התכנית – היתרי הבנייה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
 21. "היתרי הבנייה למבנים יהיו בהתייעצות עם מהנדס ביסוס לעניין סוג המסלע והקרקע".

6.2. תשתיות

- א. ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בשלבי הביצוע: לא תותר הקמת מחנות קבלן, עירוני עפר וכיו"ב סמוך לדרך או לעיר יכיני.
- ה. מערכת הביוב של השכונה תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב.
- ו. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים על ידי הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- ז. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע על ידי הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

6.3 ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל - "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה עם חומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור התנייה.
5. בתא שטח 557 יש להרים את פני שטח הפיתוח באופן שבכל נקודה, פני השטח יהיו גבוהים בלפחות 10 ס"מ מעל רום ההצפה המחושב להסתברות 1%.

6.4 איכות הסביבה

- הריסת המבנים הזמניים תעשה תוך כדי מתן עדיפות למחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- פירוק המבנים או חלקי מבנים המכילים אסבסט, ייעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודת אסבסט.

6.5 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.6 חנייה

- החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.7 עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמותחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל - 1978.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.10 קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.11 מתקנים סולריים / אנרגיה מתחדשת

- תותר הקמת מתקנים על גגות המבנים לאצירת חשמל מאנרגיית השמש לרבות חיבורם לרשת החשמל בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לתמ"א 10/ד/10, ובלבד שמתקנים אלו יניחו את דעתה של הועדה המקומית מבחינת הופעתם על הגג.

6.12 גדרות

- תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים עד גובה 1.80 מ' (אלא אם מתחייב אחרת עקב דרישות בטחוניות).
- בחזיתות הפונות אל דרך או אל שצ"פ, גדר אשר תוקם, חובה שתהיה מאבן מלבנית (מסוג חברון או דומה, עם עיבוד תלטיש או עדין). הגדר תהיה בגובה מינימלי של 90 ס"מ מעל פני הריצוף. מישור פני הגדר יהיה אופקי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- א. בשלב ראשון יבוצעו המגרשים 770-780, 744-749, 664-711, 636, 606-620, 601.
- ב. בשלב שני יבוצעו המגרשים אשר בתוך/סביב לדרך מסי 7.
- ג. בשלב אחרון יבוצעו המגרשים שיפונו מהמבנים הזמניים.
- ד. מבני הציבור יוקמו בהתאם לדרישות ולהתפתחות היישוב.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועמ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על ביו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מקודמת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 30.10.13 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p>	

רחל אספיס
ס. מלכנו
מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

זום בפועל	מורשי חתימה:	חתימה:	תאריך:
	<p>לוי אבי חזן יעקב ניר לוי אילנית קניגספלד יעל יונתן יערה</p>		
	<p>תאגיד: תאגיד/שם רשות מקומית: ניר עקיבא מושב עובדים להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ</p>		<p>מספר תאגיד: 570013342</p>

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שלמה עמית - אדריכל	<p>שלמה עמית - אדריכל מ.ה. 05245 מבצע חדרב 42 באר שבע 8445 טל: 08-6413078</p>	28/10/2013