

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/121/03/51

משקים 96, 97 - מושב פטיש

דרום

מחוז:

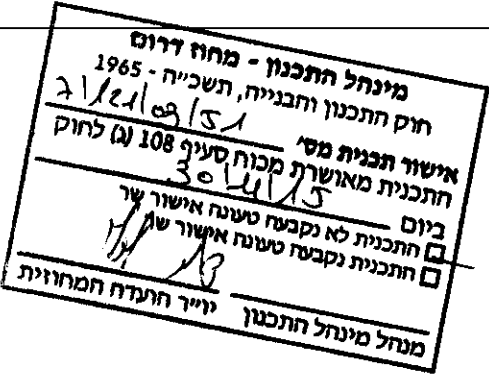
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תוכנית:

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**משקים 96, 97 - מושב פטיש**

מדובר במשקים חקלאיים (חלקות א') במושב פטיש.

בגבול האחורי של המשקים קיים שטח של כ- 13 דונם שייעודו "שטח פרטי פתוח".

בעלי המשקים, בהסכמת המושב, מעוניינים להרחיב את החלק החקלאי של הנחלות לצורך הרחבת השימושים החקלאיים הקיימים בנחלות, ע"י שינוי ייעוד השטח מ- "שטח פרטי פתוח" ל- "קרקע חקלאית".

כמו כן מבוקש לעדכן זכויות והוראות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית משקים 96, 97 - מושב פטיש

מספר התוכנית 7/121/03/51

63.285 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה דצמבר 2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינטה X 158400
קואורדינטה Y 581350

1.5.2 תיאור מקום משקים 96, 97 חלקות א' במושב פטיש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ. א. מרחבים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר-שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב פטיש, ד. נ. הנגב 85115

יפורסם
ברשומות

יישוב רחוב מספר מגרש 96, 97

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100806	מוסדר	חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2056/מק/7	97/1, 96/1, 145/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2056/מק/7	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מס' 2056/מק/7	5362	6.2.2005
521/02/7	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מס' 521/02/7 בתחום הקו הכחול	6329	18.5.2009

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	15	--	דצמבר 2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250	--	1	דצמבר 2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
--	יו"ר: הילל מגריבי פנחס כהן רמי דוידאן	58224239 57399693 59590935	--	פטיש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570012716	ד.נ. הנגב 85115	08- 9923069	054- 7920407	08- 9923717		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
--	כהן מיכאל כהן פנחס	043266964 57399693	96 97	--	--	ד.נ. הנגב 85115		מיכאל: 054- 6445444 פנחס: 050- 4400659	08- 9923742	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	--	--	רשות מקרקעי ישראל	500101761	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	08- 6264333		08- 6264250	hagais@mami.gov.il

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	043278589	5246		--	מבצע חורב 42 באר- שבע 84450	08- 6413073	050- 7676801	08- 6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	אזוט ארמונד	030145387	406			מרכז הנגב 19 באר-שבע	08- 6499959	052- 8697171	08- 6497574	azutar@netvision.net.il

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	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**

- הרחבת החלק החקלאי של נחלות מס' 96 ו- 97 ע"י שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לקרקע חקלאית וקביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מ - "שטח פרטי פתוח" ל - "קרקע חקלאית", ומ - "חלקה חקלאית" ל - "מגורים ביישוב כפרי" ו - "קרקע חקלאית".
- שינוי שטחים וגבולות של משקים 96/1, 97/1.
- קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
- קביעת/שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	63.285
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מתצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ביישוב כפרי	מ"ר	2 X 485=970				השטח העקרי של כל מגרש כולל יח"ד להורים בשטח 45 מ"ר.
	יח"ד	4	--	970		
דירות קטנות ביישובים כפריים	יח"ד	2	--	2		

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
				97A, 96A	מגורים ביישוב כפרי
				97B, 96B	קרקע חקלאית
				145	שטח פרטי פתוח
				11	דרך מאושרת

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
7.9%	5,000	מגורים ביישוב כפרי				
79.4%	50,232	קרקע חקלאית		66.2%	41,916	חלקות חקלאיות
10.8%	6,821	שטח פרטי פתוח		31.8%	20,137	שטח פרטי פתוח
1.9%	1,232	דרך מאושרת		2.0%	1,232	דרך קיימת/מאושרת
100.0%	63,285	סה"כ שטח התכנית		100.0%	63,285	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ביישוב כפרי (97A, 96A)
4.1.1	שימושים
	- <u>מגורים</u>: תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניות לרכב, מחסן, מרתף. - תותר הקמת <u>בריכת שחייה פרטית</u>. - <u>מבני משק חקלאיים</u> כגון בית אריזה ומיון, אחסנת התוצרת החקלאית, מכון חליבה והמתקנים הנלווים לו, סככות ומחסן חקלאי וכן משרד בשטח של עד 20 מ"ר. - תותר הקמת תשתיות תת ועל קרקעיות.
4.1.2	הוראות
	<u>מבני מגורים</u>: המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או 0. המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע. יחידת ההורים שגודלה 55 מ"ר תהיה צמודת דופן לאחת מיחידות המגורים שבנחלה. <u>שטחי שרות</u>: <u>ממ"ד</u>: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי. <u>חנייה מקורה לרכב</u>: - לכל מבנה מגורים מותר שני מקומות חנייה. - החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ובקו בניין צדדי 0.0 מ'. - תותר חנייה מחומרים קלים, ללא קירות, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. <u>מחסן</u>: 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 ואסתטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס (בהסכמת השכן). המחסן ישמש למטרות שרות בלבד. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'. <u>קיר המחסן / החנייה הבנויה</u> הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח. <u>גג המחסן/החנייה הבנויה</u> הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'. <u>ניקוז הגג</u> של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש. <u>מרתף</u>: תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. <u>גובה</u> נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'. <u>מבני משק חקלאיים</u> מבנים קיימים בתחום המגרש ימשיכו להתקיים על פי היתר כדון. המבנים החדשים ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים בהתאם להוראות תכנית זו ויוקמו, בהתאם לתקנים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. לרבות הנחיות הוטרינר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת. - ייאסר שימוש בחומרים מסוכנים ובאמוניה. <u>בריכת שחייה</u>: * הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יתרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. * 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. * הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי בניין 2.0 מ'. * שטח הבריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה. * חדר מכונות ייחשב כשטח שרות. <u>גדרות</u>: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי של עד 1.80 מ'. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.

4.2	קרקע חקלאית (97B, 96B)
4.2.1	שימושים
	חקלאות - באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, חממות, ובתי רשת וצמיחה, סככות חקלאיות, מתבנים, רפתות, מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.

4.2.2	הוראות
	- מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר והנחיות הוטריןר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת. - המבנים המשמשים את החקלאות יהיו צמודי דופן לחלקות המגורים שבנחלה. - קירוי צמחי יתאפשר בכל השטח המיועד לקרקע חקלאית. - חל איסור על שימוש בחומרים מסוכנים ואחסנת דלק בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. - ייאסר שימוש באמוניה. - הנחיות סביבתיות: - איטום רצפת הרפת יבוצע ע"י שכבת חרסית מהודקת. - טרם תחילת עונת הגשמים יש לפנות את זבל הפרות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. - חצר הרפת תתוכנן כך שפעולת הניקוי תבוצע באופן מכני. - שפכי הרפת יועברו לטיפול קדם מתאים קודם החיבור למערכת לטיפול בשפכים כך שיעמדו בכללי שפכי מפעלים 2011, המתעדכנים מעת לעת.

4.3	שטח פרטי פתוח (145)
4.3.1	שימושים
	דרך חקלאית, גינון, ניקוז, ומעבר קווי תשתית כגון תקשורת, חשמל, כולל שנאים, ביוב, מים, גז וכד'.

4.3.2	הוראות
	כל בנייה אסורה.

4.4	דרך מאושרת (11)
4.4.1	שימושים
	מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.4.2	הוראות
	- רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. - כל בנייה אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ביישוב כפרי	96A	2,500	מגורים	(1) 485	(2) 119 מ"ר	--	(3) 100	48.2%	2 + יח' הורים	--	44.2%	(5)	2	1 (מרתף)	כמסומן בתשריט			
	97A	2,500	מבני משק חקלאיים	(4) 500	--	--	--											
קרקע חקלאית	96B	17,652	מבנים	45%				85%	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(6)	1	--	(7)	כמסומן בתשריט		
	97B	32,580	חממות בתי רשת	40% משטח המגרש														

(1) מיועד לשני מבני מגורים כ"א (220 מ"ר עקרי + 84.5 מ"ר שרות) ועוד יחידה להורים (45 מ"ר עקרי + 10 מ"ר שרות), (תותר העברת שטחים ממבנה אחד לשני).

(2) לכל יח"ד יותר מחסן בשטח - 12.5 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר וחנייה מקורה לשתי מכוניות - 30 מ"ר, סה"כ 54.5 מ"ר.

לכל מגרש שטח שרות מעל לקרקע - 119 מ"ר (54.5 מ"ר + 54.5 מ"ר ועוד 10 מ"ר שטח שרות ליחידת הורים).

(3) לכל יח"ד יותר מרתף בשטח של - 50 מ"ר - סה"כ במגרש 100 מ"ר (50 + 50).

(4) מבני משק חקלאיים ייחשבו כשטח עקרי. שטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר כולל המשרד.

(5) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

(6) גובה המבנים לשימושים החקלאיים השונים יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(7) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס בתיאום/בהסכמת השכנים.

5.1 טבלת זכויות בנייה - מצב מאושר - עפ"י תכנית מס' 7/121/03/51

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר / %				תכנית (%) אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
חלקות חקלאיות		20,000 מ"ר	15% ולכל היותר 150מ"ר	25 מ"ר	--	--	2	--	--	--	2	--	10	5	5	5

5.2 טבלת זכויות בנייה - מצב מאושר - עפ"י תכנית מס' 521/02/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)				סה"כ שטחי בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
אזור חקלאי		לפי התכנית התקפה	485 מ"ר	110 מ"ר	--	60	(2) 655 מ"ר	לייר	לייר	(2) 2 + יח' להורים	לייר	(1) 7.5	2	1 (מרתף)	לפי התכנית התקפה			

1. גובה בניין מגורים: עם גג שטוח עד 7.5 מ' מפני בטון מדוד מפני קרקע טבעית או סופית הנמוך ביניהם, ועם גג רעפים משופע עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית הנמוך ביניהם.
2. סה"כ בנייה לכל יחידת דיור תהיה: 300 מ"ר (220 מ"ר עקרי + 80 מ"ר שירות). בנוסף תותר בניית יחידת הורים אחת בשטח כולל של 55 מ"ר (45 מ"ר עקרי + 10 מ"ר שירות).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בנייה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בנייה למבנים החקלאיים (למעט רפתות) יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- היתר בנייה למבנים חקלאיים, פריסתם והיקפם יינתן רק לאחר בחינת צורכי הנגישות, ניקוז וכד'.
- היתר בנייה לבריכה יוצא ע"י הועדה המקומית בתנאי עמידה בדרישות משרד הבריאות, והתקנות המחייבות לגבי הקמתה ואחזקתה.
- היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
- 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. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים לגידול בע"ח (רפתות) יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ואישור הוטרנר הממשלתי.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח.
- התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת לחצי השנה האחרונה ותכלול את הפרטים הבאים: קביעת גודלם ומיקומם של המבנים בשטח, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וחנייה, פיתוח השטח, פתרונות תשתית על ותת קרקעיים כגון: ביוב, חשמל, מים, תקשורת וכיו"ב, רוס מפלס הכניסה הקובעת, מיקום מתקני אצירת אשפה וגזם וכי'.
- עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חנייה

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

6.3 איכות הסביבה

- הריסת מבנים 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.

6.4 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 חיצוני	מרחק מציר חקו
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.

6.5 ביוב

מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ואל מט"ש מאושר.

6.6 ניקוז

- א. בשטח המיועד למגורים, יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.
- ה. בשטח הפרטי הפתוח, יובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פרטיים פתוחים.
- ו. באזורים בהם מתקיימים או מתוכננים תכליות בעלות פוטנציאל זיהום, יש להפנות הנגר העילי לטיפול קדם מתאים לפני הפניה למערכת הניקוז.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9 קולטני 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.

6.10 מתקנים לאנרגית שמש/אנרגיה מתחדשת

- בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגית השמש או אנרגיה מתחדשת, לרבות חיבורים לרשת החשמל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - היתר לעבודה מצומצמת (התשע"א 2011) ו/או בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10.

6.11 הפרדת פסולת במקור

בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

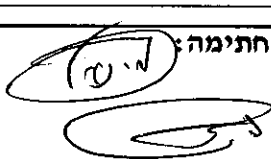
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו יהיה מייד עם אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: "פטיש" מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ ת.פ. 570012716	שם: מורשי חתימה: יו"ר: הילל מגריבי פנחס כהן רמי דוידאן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570012716	תאגיד/שם רשות מקומית: פטיש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם: שלמה עמית	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: כהן מיכאל כהן פנחס	יזם בפועל
מספר תאגיד	חתימה:	שם:	
רותם זריהן מרכזת בכירה תכנון מרחב עסקי, דרום רשות מקרקעי ישראל 500101761	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חת' חת' חת' באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חידאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 14/12/15 רשות מקרקעי ישראל - מרחב דרום	רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע