

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 651-0639823**

**מושב פריגן 3/278/03/51.**

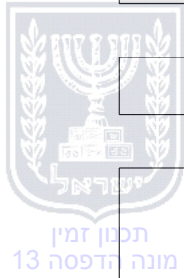
**מחוז**

**דרום**

**מרחב תכנון מקומי נגב מערבי**

**סוג תכנית** **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

למושב פריגן המצוי בחבל שלום בתחומי המועצה האזורית אשכול קיימת תכנית שמספרה 278/03/7, וזאת מעת הקמתו בראשית שנות השמונים.

בהתאם לתכנית זו, גודל מגרש המגורים בנחלה ("הכתם הצהוב") הוא 1.7 דונם.

היקף שטח זה אינו מאפשר יישום כל הצרכים בחלקת המגורים.

התכנית שלפנינו באה להגדיל את השטח המיועד למגורים ל- 2.5 דונם כמקובל, כמו כן בתכנית המאושרת יועדו מגרשים ל-96 נחלות, התכנית שלפנינו מגדילה את מספר הנחלות ל-100 בהתאם להחלטות שהתקבלו לאחרונה ע"י משרד החקלאות.

סה"כ יחידות דיור המאושרות עפ"י תכניות : 278/03/7,  $255/02/7 = 2 * 96 = 192$  יח'

סה"כ יחידות דיור חדשות מוצעות בתכנית זו :  $8 = 2 * 4$  יח'

סה"כ יחידות דיור מאושרות ומוצעות :  $200 = 192 + 8$  יח'

סה"כ יחידות דיור מותרות עפ"י תמ"א 35 : 500.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מושב פריגן 3/278/03/51.

שם התכנית

1.1

651-0639823

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1,369.010 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	138489
קואורדינאטה Y	570368

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אשכול - חלק מתחום הרשות : פריגן

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100304	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
278 /03 /7	96 - 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	134	2759	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	255 /02 /7
10/06/1990	2944	3771	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 278 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	278 /03 /7
07/11/2011	438	6315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 278 /03 /7 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /278 /03 /7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/06/2018	אליעזר במברגר	21/06/2018	28		מחייב	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	21/06/2018	שבתאי גונן	01/06/2017	26		מחייב	סביבה ונוף
לא		21/06/2018	אליעזר במברגר	19/06/2018	1	1: 1250	מחייב	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	11/12/2018	שבתאי גונן	10/07/2017	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא		21/06/2018	אבי חינקיס	21/06/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זכות חתימה	אחר	מיכאל חגיבי			פריגן	(1)		08-9982254	08-9985087	
בעל זכו חתימה	אחר	ציון שטיוי			פריגן	(1)		08-9982254	08-9985087	
	אחר			פריגן אגודה חקלאית שיתופית	פריגן	(2)		08-9982254	08-9985087	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : פריגן.

(2) כתובת : פריגן ד.ג נגב..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מיכאל חגיבי			פריגן	(1)		08-9982254	08-9985087	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ציון שטיוי			פריגן	(1)		08-9982254	08-9985087	
בעל זיכיון	בעל זיכיון		פריגן אגודה חקלאית שיתופית	פריגן	(2)		08-9982254	08-9985087	

(1) כתובת : פריגן.

(2) כתובת : פריגן ד.ג נגב..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אליעזר במברגר	110541		קרית אונו	(1)		03-6356858		office@hydromodul.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)				gonen.main@gmail.com
מודד	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין-מכבים-רעות	מבצע קדש	8	08-9730041	08-9731161	liormic@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 895 קרית אונו.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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**

הגדלת השטח המיועד למגורים ביישוב כפרי ע"י שינויים ביעוד הקרקע,

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת 4 נחלות (מגורים ביישוב כפרי),

ב. תוספת יח"ד הורים ביעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי",

ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

ד. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים" ו "שטח חקלאי", ל"מגורים ביישוב כפרי",

ה. שינוי ייעוד מ"שטח שייעודו ייקבע בעתיד" ל"מגורים ביישוב כפרי" ול"קרקע חקלאית",

ו. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח", "שטח שייעודו ייקבע בעתיד" ומ"שטח לבניני ציבור", ל"דרך",

ז. קביעת מבנים המיועדים להריסה,

ח. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302 - 300
דרך מוצעת	306 - 303
מבני משק	500
מבנים ומוסדות ציבור	400
מגורים ביישוב כפרי	100 - 1
קרקע חקלאית	200 - 101
שטח ציבורי פתוח	209 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	301, 300
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	304
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	400

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	61
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	204
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	301, 300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	65, 63, 61, 59, 57, 53, 13, 10
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	209, 203, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	301, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	67, 63, 61, 59, 57, 53, 37, 13, 11, 8
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	209, 206 - 201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	305
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	209, 206, 205
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	300
חורשה להעתקה	קרקע חקלאית	,185, 183, 181, 179, 177, 175, 173 195, 193, 191, 189, 187
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	207, 206
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	300
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	304
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	400
חורשה לעקירה	קרקע חקלאית	173, 125
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	207, 201
חורשה לשימור	דרך מאושרת	302, 300
חורשה לשימור	דרך מוצעת	304, 303
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	125
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	207, 201
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	דרך מוצעת	304
להריסה	מבני משק	500
להריסה	מגורים בישוב כפרי	84 - 79, 74, 70, 26, 23
להריסה	קרקע חקלאית	,123, 121, 111, 108 - 105, 103, 102 158, 142, 136, 135, 133, 131, 129 184 - 179, 174, 167
להריסה	שטח ציבורי פתוח	208, 206 - 204

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

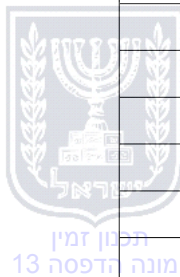
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	163,080	11.91

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.89	66,910	דרך מאושרת
61.34	840,140	שטח חקלאי
1.38	18,900	שטח לבנייני משק
1.47	20,190	שטח לבנייני ציבור
14.85	203,330	שטח ציבורי פתוח
4.17	57,160	שטח שייעודי יקבע בעתיד
<b>100</b>	<b>1,369,710</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.88	66,904.88	דרך מאושרת
0.37	5,096.68	דרך מוצעת
1.45	19,901.23	מבני משק
1.32	18,090.07	מבנים ומוסדות ציבור
18.24	249,887.69	מגורים בישוב כפרי
57.31	785,001.6	קרקע חקלאית
16.41	224,828.5	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,369,710.64</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים.          יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: מרתף, ממ"ד, חניה מקורה לרכב, ומחסן.          מבני משק חקלאיים כגון: בית אריזה ומיון, סככות אחסנה, חממות, ומשרד בשטח של עד 20 מ"ר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>תותר הקמה של 2 יחידות מגורים, ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יחידות הדיור תהינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשניה או צמודות בבית דו משפחתי. יחידת הדיור להורים, תהיה צמודה לאחת משתי יחידות הדיור במגרש.</p> <p>המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובהם המירבי לא יעלה על 2.2 מ'.          תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0.          תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0.          בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.          תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.          מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ',          יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים,          הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p>
ד	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>ניקוז גגות המבנים החקלאיים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים,          המבנים החקלאיים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. כאשר מבנים חקלאיים הקיימים כדין ימשיכו להתקיים במקומם הנוכחי.          המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.          לא יותר שימוש באמוניה וחומ"ס וכן תאסר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p>

<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>מבני משק</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>שטח המיועד להקמת מבני מלאכה כמו נגריה, מסגריה ומוסך, ואחסנה פתוחה (כמו ציוד להשקייה), וסגורה, חניית כלים חקלאיים לצרכיו המשותפים של המושב, בתי קרור, בתי אריזה ומיון.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>יאסר השימוש ואחזקת חומרים מסוכנים לרבות אמוניה, וכן אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתית, בתחום ייעוד מבני משק.</p> <p>תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>תותר הקמת מבנים לצורכי ציבור ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, מוסדות ומשרדים מקומיים, מחסנים המשרתים שימושים בייעוד זה.</p> <p>בתא שטח 400 יותר מרכול בשטח של עד 100 מ"ר (כולל), לשרות תושבי היישוב, רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה. מקלטים קיימים ומרחבים מוגנים.</p> <p>מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: מים, ביוב, תקשורת, גז.</p> <p>תשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, מרכזיות חשמל וכיוב'. עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>א</p> <p>תתאפשר חלוקת תא שטח 400 למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>תותר הקמה של מחסנים, סככות, בית אריזה, בית קרור, חממות, בתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות מיגוניות ומתקנים טכנים לשירות המבנים, ובתנאי שהכל משרת במישרין את בעל הנחלה, כמו כן יותרו עיבודים חקלאיים.</p> <p>תותר העברה של קווי תשתית תת כגון: מים, ביוב, תקשורת, גז, וכן קווי תשתית על קרקעיים כמו: חשמל וכ"י.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>	

<b>4.4</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כגון אמוניה וכן שימוש או אחזקת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה. המבנים יוקמו בצמידות לאזור השטח המיועד למגורים.
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת חדרי שנאים, מרחבים מוגנים לפי דרישות פיקוד העורף, מתקני משחקים, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, העברת קווי תשתיות, עבודות גינון ונטיעות. עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם. בתאי שטח: 205,206,209 תותר הצבתם של מרכיבי בטחון כולל דרך פטרולים. תותר זיקת הנאה למעבר לרכב כמסומן בתשריט.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתאי שטח: 204-206,209 תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישות חברת חשמל, עד 2 מבנים נפרדים, בשטח מירבי כולל של 50 מ"ר בכל תא שטח. מרחק מינימלי ממבני מגורים ומוסדות ציבור יהיה 10 מ'. קווי הבניין יהיו 6 מ' מכל צד. תותר חלוקת תאי השטח ליצירת מגרש לחדר שנאים (לפי התנאים דלעיל), שלא יעלה על 300 מ"ר. זיקת ההנאה כמסומן בתשריט, תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. תאסר כל בניה למעט השימושים דלעיל.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תותר מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות. תותר הקמת תחנות המתנה לרכב ציבורי, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל. רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תותר מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות. תותר הקמת תחנות המתנה לרכב ציבורי, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.

דרך מוצעת	4.7
רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)			(1)	50	16000				16000	19900	500		מבני משק	
(2)	(2)	(2)	(2)		3	12	30.4	5500			500	5000	18090	400		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	0	(5)	(4)		(3)	(1)	20	500				500	2500	100 - 1	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(2)	0	(2)	(2)	1	2	(9) 8	(8) 2	25	615	(7)	(6) 110	505	2500	100 - 1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
0	(2)	(5)	(11)		1	(1)		6500				(10) 6500		200 - 101		קרקע חקלאית	
6	6	6	6		1	4		(13) 50				(12) 50		,205 ,204 209 ,206		שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. מבנים קיימים בהיתר החורגים מקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו, ימשיכו להתקיים. בניה חדשה לרבות תוספת בניה לבתים קיימים לאחר אישור תכנית זו. תהייה כפופה להוראות בדבר קווי הבנין שבתכנית זו, מבנים חקלאיים בהיתר, המצויים, כולם או חלקם, ביעוד " מגורים ביישוב כפרי" וחלקם ביעוד "קרקע חקלאית" ימשיכו להתקיים.  
ב. גובה המבנים החקלאיים ושטחם יהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הנחיות משרד החקלאות..
- (2) כמסומן בתשריט..
- (3) עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
- (4) כמסומן בתשריט. תורת הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין 0 בהסכמת השכן..
- (5) כמסומן בתשריט. תורת הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין 0 בהסכמת השכן..



(6) שטח השירות מתחלק בין שתי היחידות באופן הבא: חניה מקורה-30 מ"ר, 13 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד..

(7) 2. ניתן להעביר 60 מ"ר שטחים עיקריים ושטחים למטרות שרות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למעט 30 מ"ר לחניה ו-13 מ"ר למחסן, שיותרו רק מעל מפלס הכניסה הקובעת..

(8) בנוסף תותר עוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר..

(9) 8 לגג שטוח, 9.5 לגג רעפים..

(10) 1000 מ"ר למבנים חקלאיים,

5500 מ"ר לבתי רשת וחממות..

(11) כמסומן בתשריט. תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בניינים 0 בהסכמת השכן..

(12) עבור חדר שנאים..

(13) בכל תא שטח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. תנאי למתן היתרי בניה לכל תאי השטח בתכנית, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלק ממנו ע"י הועדה המקומית, תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת ותכלול את הפרטים להלן:</p> <p>א. מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל דרכים וחניות).</p> <p>ב. רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין אשר ייקבע לכל תא שטח בנפרד (0.00) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.</p> <p>2. היתרבניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>3. תנאי וןמתן היתרי בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתיעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.</p> <p>6. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת כאמור, התואם לכמות שהוערכה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יבניה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89ג' לחוק- מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>1. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה,</p> <p>2. בכל ייעודי הקרקע למעט קרקע חקלאית יחולו הכללים הבאים:</p> <p>א. תותר בניה של גגות רעפים ו/או של גגות שטוחים (אפשרי גם שילוב ביניהם),</p> <p>ב. בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק ממנו באופן שישתלבו מבחינהאדריכלית במבנה.</p> <p>ג. סככת חניה תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או בקשה להיתר בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>ניתן להקים על גגות המבנים שיוותרו במסגרת תכנית זו, מתקנים ליצירת חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים " עץ/קבוצת עצים לשימור", " עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר ותיאסר כריתתם או פגיעה בהם, ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 5 מ' לפחות מגזע העץ. יאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 5 מ' מגזע העץ. הגנה על העצים תהייה באמצעות גדר איסכורית ושלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח</p>	

<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.4</b>
<p>הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ ולמניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרה בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>עצים להעתקה ישארו במקומם כל עוד לא נוצר הצורך לפנותם ממקומם, בעת שנוצר הצורך, העצים יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. לבקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף תכנית שתוכן ע"י אגרונום מומחה בתחום, בה יסומן המיקום המדוייק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה בצרוף מפרט להעתקה לפי סוג ומין העץ, שיטת ההעתקה והאמצעים שיבטיחו קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>ההעקתה תלווה בפיקוח ובבקרה של אגרונום מומחה בתחום.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>עצים לכריתה יש לקבל היתר מפקיד היערות לביצוע העבודות בשלב היתרי הבניה. עצים פושניים יטופלו בהתאם להנחיות פקיד היערות קק"ל. מבקש הבקשה להיתר יקבל מפקיד היערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, תצורף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם. המבקש יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד היערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת כפי שפורטו בבקשה להיתר הבניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.5</b>
<p>החניה בתחום המגרשים תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה הציבורית מהווה תוספת לחניה בתחום המגרשים, חניה ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" תהייה בתחום המגרשים בהתאם ליעוד המבנה המבוקש.</p>	
<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.6</b>
<p>בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקי מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.</li> <li>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</li> </ol> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p>	

6.7	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו : מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו : מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>4. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל,</p> <p>7. באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>8. לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, שטחי ציבור פתוחים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>

6.8	ניקוז
	<p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>4. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>5. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,</p> <p>6. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר,</p> <p>7. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בתוך החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכד',</p> <p>8. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה,</p> <p>9. בשטח ציבורי פתוח תובטח קליטה השהייה והחדרת מי נגר עילי.</p>

6.9	תקשורת
	<p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. יוקמו פילרים בגומחות בטון בנויות כנדרש.</p>

6.10	פסולת בניין
	<p>פירוק מבנים עם מרכיבי אסבסט צמנט ייעשה בהתאם להנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בנייה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים. אישור הוועדה לתכנית העבודה המפורטת יוגש כתנאי להיתר בניה.</p>

6.11	תשתיות
	<p>1. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תא</p>





<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>השטח לקווי הבניין.</p> <p>2. כל המבנים יחוברו למערכות הביוב והמים המרכזיות,</p> <p>3. בתחומי כל האזורים התשתיות תהיינה בהתאם לנאמר בסעיף 4 לפרטיו.</p> <p>4. בתנאים למתן היתר בניה 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.</p>

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,</p> <p>ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>תותר הקמת מרכיבי בטחון לרבות: גידור, תאורה, דרכי בטחון, וכל מרכיב להבטחת הבטחון בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בייעודי הקרקע הנושקים לגבול התכנית כדלקמן: "קרקע חקלאית", "שטח ציבורי פתוח", ו"דרכים".</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

לי"ר
------

