

600038357-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

**מאוסרת**

תכנית מס' 657-0366260

שכונת הרחבה עין יהב

מס' ת.ת. 26

לשכת התכנון המחוזית  
מזוזת דרום  
20-03-2017  
52-222

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה  
סוג תכנית מפורטת

אישורים

21/3/17  
הועדק משרד

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
657-0366260  
אישור תכנית מס' 657-0366260  
הועדק המחוזית לתכנון ולבניה החלטיה  
ביום 21/3/17  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נכבדה טענה אישור שר  
 התכנית נכבדה טענה אישור שר  
יו"ר הועדה המחוזית  
מנהל מינהל התכנון

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
21/3/17 7474  
מיום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת הרחבה בעין יהב, שאושרה בתכנית מס' 306/03/30, כוללת מגרשי תיירות צמודים למגרשי המגורים. לאחר שווק המתחם הראשון נראה כי אין דרישה למגרשי תיירות צמודי מגורים בהיקף הקיים בתכנית. תכנית זו הופכת 25 מגרשי תיירות למגרשי מגורים ומסדירה גישה בדרך משולבת לכל המגרשים בתכנית.

לאחר אישור התכנית יהיו במושב עין יהב יחד' כמפורט להלן:

150 נחלות - 2 יחד' בכל נחלה = 300 יחד'  
178 יחד' בהרחבת המושב - 1 יחד' למגרש = 178 יחד'  
5 יחד' לבעלי מקצוע - 1 יחד' למגרש = 5 יחד'

סה"כ לאחר אישור התכנית יהיו בעין יהב 483 יחד' מתוך 500 יחד' מאושרות בתמ"א 35.

היקפי חפירה ו/או מילוי בתחום המתחם לשינוי הדרושים לביצוע התכנית הינם בכמות שאינה עולה על 5,000 מ"ק.



תכנון זמן  
מונה תדפיס: 26



תכנון זמן  
מונה תדפיס: 26



תכנון זמן  
מונה תדפיס: 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      שכונת הרחבה עין יהב

מספר התכנית      657-0366260

1.2 שטח התכנית      1,769.268 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק      ל"ך

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

222147 קואורדינטה X

507702 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הרחבה צפון מערבית במושב עין יהב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות: עין יהב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הרחבה עין יהב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 9, 14-15		חלק	מוסדר	39044
4-5		חלק	מוסדר	39230
4, 7, 11	8	חלק	מוסדר	39231
	2-91	כל הגוש	מוסדר	39227
	2-64	כל הגוש	מוסדר	39228
	2-44	כל הגוש	מוסדר	39229

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מזרח הרחבה 20



תכנון זמין  
מזרח הרחבה 20



תכנון זמין  
מזרח הרחבה 20

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
25/08/2009	5449	5990	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /70 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /70
31/01/2013	2607	6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 306 /03 /30 ממשיכות לחול.	שינוי	306 /03 /30
26/01/2015	3074	6974	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /30 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /306 /03 /30

תכנון זמין  
מונה תאריך: 26

תכנון זמין  
מונה תאריך: 26

תכנון זמין  
מונה תאריך: 26

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בתוכנית
הוראות התכנית	מחייב				גבי גרזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גבי גרזון		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		גבי גרזון		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		3	18/08/2016	גבי גרזון	18/08/2016	דוח תאי שטח-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	26/04/2016	גבי גרזון	28/07/2016	נספח מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592201		lishka@arava.co.il

הערה למגיש התכנית:  
(1) כתובת: ד.ג. ערבה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592201		lishka@arava.co.il

(1) כתובת: ד.ג. ערבה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		hagais@land.gov.il
שוכר			מושב עין יהב	עין יהב	(1)		08-6581131		cin-yahav@arava.co.il

(1) כתובת: ד.ג. ערבה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי גרוון	27159	א.ב. מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין	116	03-6233753		gabi_ger@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל תכנון	יועץ	עוזי אפרת		נטעז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	נאליה	רימון	283	08-9319262	072-2588827	uzi@netaoz.c o.it
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ofer@hf- mapping.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

בשכונת הרחבת עין יהב הצפון מערבית שינוי של 25 מגרשי התיירות למגרשי מגורים א' והסדרת גישה בדרך משולבת למגרשים שייעודם שונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מתיירות למגורים א' ולדרך משולבת.
- ב. הוספת 25 יחדי מגורים בישוב כפרי הכולל 458 יחדי מגורים מאושרות.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה למגרשים בתחום התכנית.
- ד. קביעת השימושים והתכליות המותרים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,769.268
------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	78		-150	228	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	4,290		-8,250	12,540	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	84		+25	59	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	18,480		+5,500	12,980	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בתאי השטח של התיירות ישנה גם תעסוקה מלווה תיירות וזה חלק מה 500 מ"ר עיקרי לכל תא שטח ביעוד תיירות	2,210		-4,250	6,460	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנית מס' 657-0366260

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1002, 1001
דרך משולבת	1112 - 1101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
מגורים א'	3042 - 3037, 3034, 3033, 3028 - 3025, 3022 - 3010, 2059 - 2001
מתקנים הנדסיים	603, 602
שטח ציבורי פתוח	440 - 435
תיירות	3032 - 3029, 3009 - 3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	1002, 1001
גבול מתחם	דרך משולבת	1112 - 1101
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
גבול מתחם	מגורים א'	3025, 3022 - 3010, 2059 - 2001
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	3042 - 3037, 3034, 3033, 3028
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	603, 602
גבול מתחם	תיירות	440 - 435
גבול מתחם	תיירות	3032 - 3029, 3009 - 3001
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	מגורים א'	2032, 2031, 2004 - 2001

תכנית מס' 657-0366260

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תיירות	3032 - 3029, 3008 - 3001
תחום השפעה	דרך מאושרת	1002, 1001
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
תחום השפעה	מגורים א'	2031
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	435

### 3.2 טבלת שטחים

תוכן זמין  
תונה, דפסה 26

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
13.26	234,570	דרכים
0.25	4,430	חניון
2.31	40,930	מבני משק
2.54	45,010	מבנים ומסודות ציבור
0.35	6,140	מגורים א'
8.46	149,650	מגורים א'2
0.26	4,590	מגורים א'3
17.19	304,110	מגורים בישוב כפרי
0.03	560	מתקנים הנדסיים
33.77	597,558.4	קרקע חקלאית
15.53	274,810	שטח ציבורי פתוח
0.16	2,910	תחנת תדלוק
4.43	78,340	תיירות
1.45	25,660	תעשייה קלה ומלאכה
100	1,769,268.4	סה"כ

תוכן זמין  
תונה, דפסה 26

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.83	32,447.47	דרך מאושרת
0.20	3,589.16	דרך משולבת
89.72	1,587,367.37	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.53	80,059.79	מגורים א'
0.02	288	מתקנים הנדסיים
2.97	52,614.36	שטח ציבורי פתוח
0.73	12,902.25	תיירות
100	1,769,268.4	סה"כ

תוכן זמין  
תונה, דפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. אזור המיועד להקמת יחידת מגורים (יחידת מגורים אחת במגרש).                  ב. תותר הקמת משרד או סטודיו כחלק מבית המגורים.                  ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. מגורים:</p> <p>1. עד 2 קומות מעל הקרקע.                  2. לא תותר קומת עמודים מפולשת.                  3. גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם. כמו כן תותר בניה בבלוקי אדמה.                  4. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.                  5. צבע המבנים יקבע בתאום עם הועדה המקומית ערבה תיכונה כך שישתלב בסביבה ובנוף.                  6. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, מתלי כביסה, אשפה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.                  7. ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים.                  8. גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 9.0 מ' במבנה עם גג רעפים ו- 7.5 מ' במבנה עם גג שטוח.</p> <p><b>ב. מחסן:</b></p> <p>תותר הקמת מחסן ביתי בגודל עד 12 מ"ר במסגרת שטחי השירות, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ואו בשצ"פ ואו בשביל להולכי רגל.                  2. קווי הבניין הצידי והאחורי יהיה 0 מ', לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית.                  3. חומרי הבניין של המחסן יהיו מחומרים תקינים ובהתאמה לחומרי הגמר של בית המגורים.                  4. ניקוז גג המחסן יהיה למגרש המבקש.                  5. גובה מחסן מירבי 3.0 מ'</p> <p><b>ג. בריכת שחיה:</b></p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בתחום קווי הבנין במגרש. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה.</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.                  2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.                  3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. מי הבריכה יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



תכנון זמין  
 מונה 26



תכנון זמין  
 מונה 26



תכנון זמין  
 מונה 26

4.1	מגורים א'
	<p>ד. חצר משק:</p> <p>חצר המשק תבנה בגודל עד 10 מ"ר ולפי ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</li> <li>2. הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ', ממפלס ריצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים.</li> <li>3. המיקום במגרש יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>4. חצר המשק תבנה מחומרי גמר בהתאמה לחומרי המבנה העיקרי.</li> </ol> <p>ה. חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנה או סככה לעד 4 רכבים. כאשר בקו בניין קדמי 0 לא יותר מ-2 רכבים, לפי תכנית באישור הועדה המקומית.</li> <li>2. קווי בניין קדמי וצידי יהיו 0.</li> <li>3. ניקוז גג החניה יהיה למגרש המבקש.</li> <li>4. גובה מירבי לחניה מקורה - 3 מ'.</li> </ol> <p>ו. גדרות:</p> <p>הוראות פיתוח גדרות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה בגובה 0.20 מ' עד 0.60 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות מעקה תיקני (לא רשת), עד גובה כולל של 1.6 מ' מפני המדרכה.</li> <li>2. גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 0.6 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.6 מ'.</li> <li>3. קיר תומך בגבול המיגרש - גובה קיר תומך יהיה 20-60 ס"מ מעל פני הקרקע העליונה ומעליו מעקה תקני כדוגמת הגדר הקלה.</li> </ol> <p>ז. אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</li> </ol>
4.2	תיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לינה כפרית (צימרים) עד 6 יחידות, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבנייה.</li> <li>2. אירוח כפרי ושירותי תיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות עד 50 משתתפים, התארגנות וציאת לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיביים וכדומה.</li> <li>3. מכירת מוצרים והסעדה המוגבלת עד ל-25 מקומות ישיבה, כשירות נלווה ליחידות הלינה הכפרית.</li> <li>4. שירותי משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>5. פעוטונים ומעונות יום לחינוך הלא פורמלי, מועדונים לקשישים.</li> <li>6. חדרי הדרכה וסטודיו לאומנות.</li> <li>7. שירותי בריאות, נופש וספורט, מתקני משחק לילדים, חדרי אימון גופני, מתקני ספורט ובריכת שחיה.</li> </ol>

4.2	<b>תיירות</b>
	8. חנות עד 150 מ"ר. 9. מחסנים וחניות לשירות השימושים המותרים במגרש (לא כשימוש עיקרי).
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> לא תותר פעילות החורגת מהנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושאי מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה.
ב	<b>בינוי ואו פיתוח</b> 1. ניתן לשלב מספר שימושים במגרש (מהשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1). 2. גודל יחידת אירוח 20 עד 55 מ"ר בהתאם לתקנים הפיזיים של מ. התיירות. 3. גודל חנות לא יעלה על 150 מ"ר.
ג	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת הנאה ברוחב 4 מטר למעבר הולכי רגל, רכב ותשתיות לטובת מגרש המגורים הצמוד.
ד	<b>ניהול מי נגר</b> בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה על פי עקרונות שימור נגר עילי. לפחות 30% משטח המגרש יותר פתוח לקליטת מי גשמים. המרזבים ושיפועי המשטחים המרוצפים יהיו לכוון אותם שטחים פתוחים.
4.3	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b> תאי שטח 602-603 מיועדים לחדרי השנאה עבור ח"ח.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חשמל</b> חדרי השנאה יבוצעו על פי הנחיות חברת החשמל באישור המשרד להגנת הסביבה.
ב	<b>ניהול מי נגר</b> בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה על פי עקרונות שימור נגר עילי.
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> א. שטח המיועד לנטיעות וגינון, מתקני משחקים וריהוט גן. ב. התקנת תשתיות על ותת קרקעיות, תאורת שבילים, מדרכות ושבילי אופניים.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> פיתוח השצי"פים יבוצע על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
4.5	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> תותר סלילת כבישים ומדרכות, התקנת תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות

<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>ציבוריות, גינון, סככות צל ומרכיבי הגמי"ר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א</b>  <b>דרכים</b>                  אסורה כל בניה.                  סלילת דרכים והתקנת תשתיות בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>שימושים</p>	
<p><b>4.6.1</b>                  א. תותר סלילת דרכים ומדרכות, התקנת תשתיות על ותת קרקעיות, חניות ציבוריות, גינון.                  ב. מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א</b>  <b>דרכים תנועה /או חניה</b>                  אסורה כל בניה.                  סלילת דרכים והתקנת תשתיות בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>שימושים</p>	
<p><b>4.7.1</b>                  תאי שטח וייעודים לפי תכניות מאושרות תקפות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>א</b>  <b>בינוי /או פיתוח</b>                  תאי השטח, זכויות והוראות הבניה לפי תכניות מאושרות תקפות.</p>	

התוכנית  
 תמונה 26

התוכנית  
 תמונה 26

התוכנית  
 תמונה 26

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	האי שטח (מ"ר)	גודל מגרש מגורי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מלל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מלל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מלל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
														עיקרי
מגורים א'	מגורים א'	2001 - 2059 - 3010 - 3022 - 3025 - 3028 - 3033 - 3034 - 3037 - 3042	850	70	220	40	84	1.18	9	2	(2)	(2)	(3)	(4)
תיירות	תיירות	3001 - 3009 - 3029 - 3032	970	100	500	62	78	6	9	2	(3)	(3)	(3)	(4)
מתקנים תנדסיים שטח ציבורי פתוח	מתקנים תנדסיים שטח ציבורי פתוח	603 - 602	140	50%	50	50	100%	5	4	1	1	0	0	
יחד עמ"י תכנית מאושרת אחרת	יחד עמ"י תכנית מאושרת אחרת	440 - 435	901	(9) 5		5	5%					0	0	
						(10)								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בחוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

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

הערה ברשת הטבלה:

- במקומות בהם קיימת סתירה בין קו בנין המוצג בטבלה לסמת קו בנין המוצג בתשריט, יקבע המתואר בתשריט.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעטים בוגרים לשמור, יגברו קווי הבניין מהצעים הבוגרים על המצוין בטבלה.
- בכל תחום התכנית יותר שימוש במתקנים טוטו וולטאיים כולל הצבת קולטים על גגות המבנים בתנאי שלא יהיו מטויד לשכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



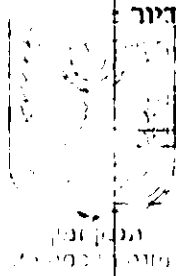


- (1) מבנה עם גג שטוח - גובה מירבי 7.5 מטר  
מבנה עם גג משופע - גובה מירבי 9.0 מטר.
- (2) כמסומן בתשריט  
ניתן לבנות בחסכמת 2 שכנים בצד משותף בקו בנין 0.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט
- בכל מקרה שקו בנין לדרך מסומן ברוזטה - תרוזטה קובעת.
- (5) א. מתוך חשטח העיקרי יותרו שימושים לתעסוקה מלווה לתיירות  
ב. שטח מירבי לחנות - 150 מ"ר.
- (6) יחידות אירוח כפרי.
- (7) יחידות אירוח כפרי למגרש.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד למבנה הנדסי לטרפו על פי תכנית חברת השמל.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד להקמת סככות ומתקני הצללה לפינות ישיבה ומתקני משחקים.
- (10) זכויות הבניה על פי תכניות מאושרות תקפות.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, בתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהסדר פינוי פסולת הבניין לאתר פסולת יבשה ספיר בתחום המועצה.</p> <p>ב. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות למט"ש עין יהב ואישורן על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בניה יינתנו לאחר הכנת תכנית פיתוח למתחם באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות, תנאי לאכלוס הינו ביצוע בפועל של התכנית.</p> <p>ה. תנאי להיתרי בניה ליחידות אירוח כפרי - אישור משרד התיירות לתכנית בינוי אשר תכלול את כל תא השטח לבינוי והתאמת הבקשה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ו. תנאי להיתרי פיתוח לשצ"פים - הכנת תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובכל מגרש הכולל יחידות אירוח יש להקצות לפחות חניה אחת לכל יחידת אירוח כפרי בתחום המגרש.</p>	
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>א. לא יינתן היתר למבנה בשטח התכנית אלא לאחר תאום עם פיקוד העורף וקבלת הנחיות למיגון.</p> <p>ב. תשמר רצועה היקפית של שצ"פ ברוחב 50 מטר לצורך הקמת מרכיבי בטחון, שינוי ברוחב הרצועה, יהיה באישור פיקוד העורף/ענף התיישבות.</p> <p>ג. מרכיבי הבטחון יכללו דרך היקפית וגדר, תאורת בטחון היקפית וכל דרישה של מערכת הבטחון.</p> <p>ד. צמצום רצועת הבטחון באישור ענף התיישבות בפיקוד העורף בלבד.</p> <p>ה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע כלל המרכיבים בפועל על פי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ו. מרכיבי הבטחון יבוצעו על פי מפרט פיקוד העורף ובתאום עם ראש מדור מרכיבי בטחון בישובי הדרום בפיקוד העורף.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות, הכל לפי העניין).</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות בלבד.</p> <p>מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ביצוע ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הבניה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>חומרים מסוכנים:</p>	



## איכות הסביבה

6.5

לא תותר תעסוקה 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 אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

2. אחסון:

2.1 לא תותר תעסוקה המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.

2.2 לא תותר תעסוקה 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 שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב.

3.2 יותר שימוש לתעסוקה 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 ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.

איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

4. איכות אויר:

לא תותר אלא תעסוקה 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 אשר במהלכה נוצרת רק:

5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מיחזור, ובתנאי שיעשה 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. דלקים:

היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי והוא יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמונים

בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב בתוך המאצרה.

המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל, יקורה ויצופה בחומר אטום

<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>בפני פחממני דלק ושמונים ומנוקז למפריד שמן/דלק. היתר להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"ג משטח מקורה המצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמונים ומנוקז למפריד שמן/דלק. 9. נגר עילי: על מנת להבטיח כי מי נגר עילי לא יזוהמו, תופרד מערכת הניקוז במתחמים בהם קיים חשש לזיהום ותופנה לטיפול קדם. לפיכך, לא יותר איחסון ו/או שימוש בחומ"ס/דלק/שמן בשטחים בהם מערך הניקוז אינו מטופל.</p>	<p><b>6.6 עתיקות</b></p> <p>א. שטח מסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. ב. יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות בתחום התכנית.</p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>מפלסי +0.00 של מבני מגורים הצמודים לעורקי ניקוז בתחום התכנית, יהיו מעל מפלס ההצפה באירוע שיטפון שהסתברותו 1%. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי. ניקוז מי נגר יבוצע בתחום התכנית ללא חריגה לערוצי הנחלים בסביבת התכנית. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב בתכנית.</p>	<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. רגישות לסיכונים סיסמיים: 1. יש לבצע בדיקה בשדה ובאמצעות תצלומי אוויר לאישוש או שלילת האפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית וסביבתה. 2. יש לבצע בדיקה בשדה לשלילת האפשרות לקיימם של תנאי סף לגלישה בשולי התכנית באזורים בהם מתחתרים ערוצים. בקשה להיתר למבנים: 1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע,</p>

<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.                  2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כללי:                  על תאי השטח השונים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 משנת 2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים.                  ב. תנאי למתן היתר בנייה 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 שיידרש.                  ג. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו קיים עץ לכריתה, יש לצרף 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.                  ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / תכנון זמין / מונה תדפיסה 26 בטיחותי ועוד.                  ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.                  ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.                  ד. 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 של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר                  קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.                  קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.                  קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.                  קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור</p>	<p><b>6.10</b></p>

<p><b>6.10 חשמל</b></p>	<p>רחב יותר.</p>
<p><b>6.11 חלוקה / או רישום</b></p>	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
<p><b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p>	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בגין המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>מימוש התכנית תוך 10 שנים.</p>	

התכנון והבניה  
מנהל תכנון ומב  
26

התכנון והבניה  
מנהל תכנון ומב  
26

התכנון והבניה  
מנהל תכנון ומב  
26