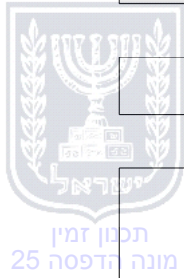


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0247130

הרחבת אזור המגורים בנחלות - מושב שדה ניצן



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 שדה ניצן המצוי בתחומי המועצה האזורית אשכול קיימת תכנית מפורטת מאושרת מס' 13/152/03/7. בהתאם לתכנית זו, גודל מגרש המגורים בנחלה ("אזור "מגורים בישוב חקלאי") הוא 1.4 דונם. היקף שטח זה אינו מאפשר יישום של כל הצרכים בחלקת המגורים. התכנית המוצעת מגדילה את גודל חלקת המגורים ל- 2.5 דונם ומוסיפה יחידת מגורים שלישית לכל נחלה, כך שנוספות 74 יח"ד במושב ועוד יחידת הורים בגודל של עד 55 מ"ר.

להלן חישוב יחידות הדיור:

מצב קיים (עפ"י תכנית 13/152/03/7):

74 נחלות ביעוד "מגורים בישוב חקלאי" בהם מותרות 2 יח"ד. סה"כ 148 יח"ד.
90 יח"ד ביעוד "מגורים א".

סה"כ 238 יח"ד קיימות.

מצב מוצע:

74 נחלות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בהן מוצעת תוספת של יחידת דיור אחת ויחידת הורים שאינן נספרות במנין יח"ד המותרות על פי לוח 2 בתמ"א 35.

סה"כ יח"ד מצב מאושר ומוצע: 238 + 74.

238 יח"ד נספרות מתוך 500 יח"ד המאושרות בתמ"א 35.

בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת יחידות אירוח כפרי בתחום הנחלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת אזור המגורים בנחלות - מושב שדה ניצן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	651-0247130	
	1,096.839 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	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	
	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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	144655
קואורדינאטה Y	571215

1.5.2 תיאור מקום

מושב שדה ניצן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שדה ניצן

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100485	מוסדר	כל הגוש	2-112	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



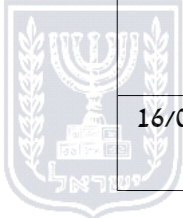
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/04/2001	2255	4978	תכנית זו משנה את תכנית מס' 13/152/03/7 בגבולה	שינוי	13 /152 /03 /7

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לת.צ.ר. מס' 1554/2013 מתאריך 25.12.2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם אידלשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אברהם אידלשטיין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/02/2017	אברהם אידלשטיין	13/01/2017	5		מחייב	טבלת שטחים
לא	השפעת תוספת יח"ד ביישוב	18/10/2017	אברהם אידלשטיין	18/10/2017	16		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		07/06/2017	אברהם אידלשטיין	07/06/2017	1	1: 2500	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	אחר	אייל בינרט		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592	08-9982592	lisa@sdenitzan.co.il
	אחר	יעקב שצ'רנסקי		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592		yako_sh@erez.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. נגב 85470.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל בינרט		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592	08-9982592	lisa@sdenitzan.co.il



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב שצירנסקי		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592		yako_sh@erez.org.il

(1) כתובת: ת.ד. נגב 85470.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	אברהם אידלשטיין	37836	א.ב. מתכנים	שדרות	(1)		08-6891232	08-6891228	abraham@abt.co.il
	מודד	לאוניד צירניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 378 מיקוד 8701302.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי גודל אזור מגורים בנחלות ותוספת של יחידת דיור שלישית, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה במושב שדה ניצן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 74 יח"ד ליישוב כפרי הכולל 238 יח"ד מאושרות.
- שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" ל"מגורים ביישוב כפרי".
- שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"דרך מוצעת".
- שינוי יעוד מ"אזור מגורים ביישוב חקלאי" ל"דרך מוצעת".
- קביעת שימושים מותרים לכל ייעוד.
- קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	104 - 111, 200
דרך מוצעת	750 - 752
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	76 - 82, 89, 92, 99 - 103, 1000
מגורים ביישוב כפרי	2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A



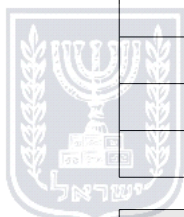
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תאי שטח	יעוד
2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B	קרקע חקלאית
98 - 93, 88 - 83	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

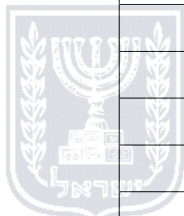
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
109	דרך מאושרת	חניה
76	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חניה
108, 106 - 104	דרך מאושרת	להריסה
102 - 99, 91, 89, 81, 80, 76	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	להריסה
26A, 43A, 52A, 59A, 60A, 62A, 67A, 72A	מגורים בישוב כפרי	להריסה
2B, 19B, 32B, 34B, 37B, 43B, 44B, 47B, 48B, 50B, 52B, 60B, 62B, 66B, 73B	קרקע חקלאית	להריסה
94, 87 - 85, 83	שטח ציבורי פתוח	להריסה
109	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
77	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו מים 4" ומעלה
86	שטח ציבורי פתוח	קו מים 4" ומעלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.45	4,895.12	אזור לבניני ציבור
5.38	59,046	אזור מגורים א'
9.29	101,837.72	אזור מגורים בישוב חקלאי
4.86	53,289.4	אזור מגורים מיוחד
2.75	30,185.77	אזור משולב לבניני ציבור וספורט
7.97	87,438.2	דרך מוצעת
3.22	35,336.2	דרך קיימת
49.59	543,961.3	שטח חקלאי
1.19	13,056.45	שטח ספורט
15.30	167,793.07	שטח ציבורי פתוח
100	1,096,839.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.81	96,654.19	דרך מאושרת
0	51.99	דרך מוצעת
31.97	350,672.02	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
16.87	185,045.82	מגורים בישוב כפרי

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.91	393,857.26	קרקע חקלאית
6.43	70,557.95	שטח ציבורי פתוח
100	1,096,839.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

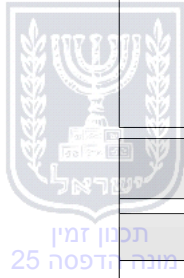
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - תותר הקמת 3 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים. ב. יותרו בנית ממי"ד (על פי הנחיות פקע"ר) לכל יח"ד, וכן מחסן וחניה מקורה לכל יח"ד. ג. תותר בניית מרתף. ד. תותר הקמת מבני משק חקלאיים, כגון: חממות, בתי רשת, בתי אריזה ובתי קירור ומשרד עד 20 מ"ר לשירות שימושים אלו. ה. תותר בניית בריכת שחיה פרטית בשטח המיועד למגורים. ו. תותר הקמת עד 6 יחידות קיט (צימרים) בנחלה ועד 400 יחידות קיט (צימרים) בכל הישוב. ז. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות. ח. תותר הקמת מצללות במגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א. המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 3.0 מ'. ב. שטח יחידת הורים הכולל לא יעלה על 55 מ"ר ויבנה כחלק מאחד מהמבנים למגורים עם כניסה נפרדת בתחום המגרש. ג. חניות יהיו בתחום המגרש בקו בנין קידמי ו/או צדדי אפס. יותר קירווי של משטח חניה בגג בלבד (ללא קירות). שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש. ד. תותר בנית מחסן כחלק ממבנה המגורים או בנפרד בקו בנין אחורי ו/או צדדי אפס. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ה. בריכות שחיה: 1. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד לכל נחלה. 2. הבריכה תמוקם בתחום קווי המגרש בקווי בנין 2 מ'. 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ו. אירוח כפרי: 1. יחידות קיט (צימרים) יתוכננו בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 2. מבנים ליחידות קיט (צימרים) יופרדו ממבני המגורים. 3. כמות יחידות קיט (צימרים) המותרת תהיה עד 6 יחידות בנחלה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 4. יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יחידת אירוח. 5. מרחקי הצבה של היחידות לא יפחת מ- 4 מטר מכל מבנה אחר. 6. גודל יחידת אירוח לא יקטן מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. 7. כל שימוש אחר מקיט במבני אירוח קיט (צימרים) יהווה סטייה ניכרת. ז. מבנים חקלאיים: 1. מבני משק חקלאיים יוקמו בחלק האחורי של הנחלה, הגובל בקרקע חקלאית ועל פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. מבנים חקלאיים החורגים מקווי בניין ו/או מגבולות אזור מגורים שהוקמו כדין בעת מתן תוקף</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לתכנית זו ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקווי הבנין ו/או גבולות אזור מגורים הרשומים בתכנית זו. כל בניה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו בנין שבתכנית זו.</p> <p>3. לא יותר שימוש באמוניה וחומרים מסוכנים.</p> <p>4. לא תותר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>ב. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ'.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>- גובה מבנה עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-8.5 מ', גובה מבנה עם גג משופע לא יותר מ-9.5 מ' מגובה 0.00 של הבנין.</p> <p>- לא יותר שימוש באסבסט לכיסוי הגגות.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת חממות ובתי רשת, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לאחסון, כלים חקלאיים סגורים ופתוחים וכיו"ב המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>השטח ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכות תשתית, דרכים וכד'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המבנים החקלאיים יוקמו על פי הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. מבני משק יבנו, ככל הניתן, צמידות דופן לחלקת המגורים.</p>
ב	<p>פעילות חקלאית</p> <p>1. תיאסר הקמת בתי רפת, לולים ודירים.</p> <p>2. יאסר שימוש והחזקת חומרים מסוכנים, לרבות אמוניה.</p> <p>3. תאסר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. מיועד לנטיעות, גינון וגידור, ניקוז נגר עילי, תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטח מרוצף/סלול.</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאה ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת מתקני פסולת ציבוריים.</p> <p>ד. מתקני נופש ומשחק, סככות צל ופינות ישיבה, מתקנים לפעילות ספורטיבית.</p> <p>ה. מקלטים קיימים אשר יישארו בתוקפם ככל שהוקמו כדיון.</p>

	שטח ציבורי פתוח	4.3
	<p>ו. בתאי שטח מס' 83,86,88,95,96 תותר הצבתם של מרכיבי ביטחון, כגון: גידור, תאורה, דרכי בטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש על פי הנחיות משה"בט.</p>	
	הוראות	4.3.2
	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>תאסר כל בניה למעט עבור השימושים לעיל:</p> <p>1. בתאי שטח מס' 84,87,93,94,97 תותר הקמת תחנות השנאה. מרחק בין תחנת השנאה לבין מבני מגורים ולמבני ציבור לא יפחת מ-10 מטר. חדרי שנאים יוקמו לפי דרישות חברת החשמל. לצורך הקמתם תותר חלוקת תאי השטח. חלוקת השטח עבור תחנות השנאה תותר בעתיד. גודל תא שטח מינימלי יהיה כ-200 מ"ר. קווי בנין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' לכל כיוון.</p> <p>2. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	א
	<p style="text-align: center;">קווי תשתית</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול והחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	ב
	דרך מאושרת	4.4
	שימושים	4.4.1
	<p>ישמשו לכבישים ומדרכות. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, נטיעות עצים וכיו"ב.</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. יותרו תחנות הסעה, חניות בצדי הדרכים באישור רשות התמרור והצבת מתקני פסולת ציבוריים.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה.</p> <p>ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט.</p> <p>ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	א
	<p style="text-align: center;">קווי תשתית</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול והחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	ב
	דרך מוצעת	4.5
	שימושים	4.5.1
	<p>ישמשו לכבישים ומדרכות. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, נטיעות עצים וכיו"ב.</p>	
	הוראות	4.5.2
	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. יותרו תחנות הסעה, חניות בצדי הדרכים באישור רשות התמרור והצבת מתקני פסולת</p>	א

<p>4.5</p> <p>דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>ציבוריים. ב. תיאסר כל בניה. ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט. ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	
<p>4.6</p> <p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	
<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>שימושים, הוראות ומגבלות בניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 13/152/03/7.</p>	
<p>4.6.2</p> <p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבינוי ו/או הפיתוח יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 13/152/03/7, לרבות הריסת המבנים בהתאם למסומן בתכנית זו.</p>	
<p>ב</p> <p>קווי תשתית</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול והחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר. 2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7)	(6)	(6)	1	2	9.5 (5)	3	40	44	1090		(4) 120	(3) 177	(2) 793	(1)		מגורים בישוב כפרי		
(7)	(6)	(6)		1	(9)		20	20	500				(8) 500	(1)		מגורים בישוב כפרי		
(7)	(6)	(6)		1	6		12	12	(11) 300				(10) 270	(1)		מגורים בישוב כפרי		
(7)	(6)	(6)		1	(9)		90	90					(12) 90	(1)		קרקע חקלאית		
0	0	0	1		4				350				(14) 360	(1)	88 - 83 98 - 93	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(7)		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(13)		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
0	98 - 93,88 - 83	שטח ציבורי פתוח	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:

1. יותר לנייד זכויות בניה בין הבניה מעל לכניסה הקובעת לקומה מתחת לכניסה הקובעת עד 40 מ"ר, מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות.
2. מבנים החורגים מקווי בניין שהוקמו כדין בעת מתן תוקף לתכנית זו ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו. כל בניה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו בנין שבתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- (2) 793-שלוש יחידות מגורים למגרש בגודל של עד 246 מ"ר כל אחת (עיקרי) ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
- (3) לכל יחיד חניה מקורה 30 מ"ר (15מ"ר חניה מקורה ליח' הורים), מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר).
- (4) 40 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (5) 9.5 מ' גג רעפים ו-8.5 מ' גג שטוח.
- (6) לפי המסומן בתשריט. יותר קו בנין צידי 0 מ' בתנאי הסכמת השכן.
- (7) לפי המסומן בתשריט.
- (8) זכויות המיועדות למבני עזר חקלאיים ומשרד עד 20 מ"ר לשירות שימושים אלו בתחום המגורים. בכל מקרה ייאסר ניווד זכויות משימוש זה לשימושים אחרים.
- (9) גובה המבנים יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות והכפר המתעדכנים מעת לעת.
- (10) זכויות המיועדות לעד 6 יחידות קיט (צימרים) בשטח מקסי' לכל יחידה 45 מ"ר עפ"י תאום עם מ.התיירות. בכל מקרה ייאסר ניווד זכויות בניה משימוש עבור יחידות האירוח הכפרי לכל שימוש אחר בתכנית.
- (11) סה"כ זכויות הבניה עבור מבני משק ואירוח כפרי לא יעלה על 500 מ"ר לנחלה.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 20% - מיועד לבניה קשיחה הכוללת: בית אריזה, בית מיון ומחסנים.
70% - מיועד להקמת חממות, בתי צמיחה, בתי רשת וכו'.
- (13) לפי המסומן בתשריט. יותר קו בנין "0" בגבול המשותף בין תאי שטח 101-103 ולנחלות הצמודות בהסכמת השכן..

(14) זכויות הבניה הן לתחנות השנאה (60 מ"ר), מקלטים ציבוריים קיימים (100 מ"ר) (תאי שטח מס' 84,93,97) וכן לסככות צל בגינות (200 מ"ר) לכל תא שטח מס' 84,87,93,94,97.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

1. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" ו"קרקע חקלאית" הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל מפלס פני ריצוף, מרחקים בין המבנים, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מקום החניה, המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות הציבוריות.
2. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות הבניה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
5. תנאי לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. היתר בנייה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
7. היתר בניה לבריכת שחייה יינתן ע"י מהנדס הועדה המקומית בתנאי עמידה בתקנות המחייבות לגבי הקמתה ואחזקתה.
8. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות קיט (צימרים) יהיה תאום עם משרד התיירות בהתבסס על תכנית בינוי תיירותי.
9. היתר בניה לתא שטח בו מסומנים מבנים המיועדים להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים.
10. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 77,86 ו-109 בהם עובר קו מקורות, יהיה התייעצות עם חברת המים הלאומית "מקורות".
11. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת סקר עצים בוגרים וקבלת אישור פקיד היערות לכל תא שטח, ככל הנדרש.

6.2

איכות הסביבה

1. פסולת : הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.
 - א. בצמוד לבתים יוצבו מיכלי איסוף לפסולת אורגנית ביתית רטובה.
 - ב. בכל אשכול בתים יוקם משטח להצבת עגלת איסוף גזם גינתי.
 - ג. יוקם מרכז איסוף פסולת שכונתי בו יוצבו כלי אצירה נפרדים למרכיבי הפסולת הבאים : למרכיבי אשפה ביתית יבשים, לפסולת פלסטיק, לפסולת מתכת, לאיסוף בקבוקים ולאיסוף נייר וקרטון.
 - ד. ב"מרכז האיסוף" יהיה תא סגור לאיסוף פסולת רעילה לרבות שמנים, ממסים ודלקים וכן משטחים מרוצפים או מבוטנים (ונפרדים) לגזם ולפסולת גושית אחרת (רהיטים ציוד בית מושבת וכד').
 - ה. כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור ובולט.

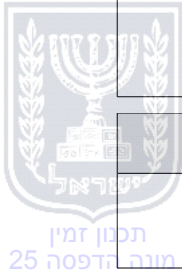
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>2. פינוי פסולת חקלאית:</p> <p>הגזם החקלאי יפונה לאתר טיפול מאושר ומוסדר עפ"י כל כד"ן, עליו תורה מ.א. אשכול.</p>
6.3	חשמל
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. תשתיות, תאורה בזק וטל"כ הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובילים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו'. אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות, ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. חשמל</p> <p>א. כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 או KV33 וכן מתח נמוך KV 0.4 תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכניות.</p> <p>ב. קווי מתח עליון KV161 וקווי מתח עליון KV400 יהיו עילים בתחום התוכנית.</p> <p>ג. תחנות משנה (תחמשיים עתידיים) בתחומי התוכנית יהיו מסוג סגור.</p> <p>ד. תחנות הטרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים עבור ח"ח) ימוקמו בתוך המגרשים המיועדים לשצ"פ ולשפ"פ כמבנה עצמאי ובמרחק של 5 מ' מינימום מקו מגרש.</p> <p>ה. תחנת פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור מסוים תזין את אותו מבנה בלבד.</p> <p>ו. כל התחנות תיבנה עפ"י היתר בנייה באישור הוועדה המקומית ובאישור ח"י</p> <p>ז. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ח. לא תבנה תחנת השנאה טרפו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים.</p> <p>ט. מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהטיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

חשמל	6.3
<p>בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחות בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית. ג. מיקום מרכזיות ההדלקה תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י. ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיות להדלקה לאישור מהנדס הרשות ומהנדס חשמל של הרשות. ה. תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו' כנדרש בתקן ישראלי 1862. ו. העקומה הפוטומטרית שתאושר לגופי התאורה לתאורת כבישים בכל תחומי התוכנית תהיה מסוג סמי קאט אוף כנדרש בשכונה אורבנית.</p> <p>4. בזק א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף. ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב. 5. טלוויזיה בכבלים (טל"כ) כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים. א. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים פילריים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר. ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל. ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שייקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות. ד. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר. ה. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית. ו. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>	



ניקוז	6.4
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר 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 תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים</p>	

6.4	ניקוז
	<p>החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור חניה.</p>



6.5	דרכים וחניות
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>

6.6	פיתוח תשתית
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.</p> <p>ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>



6.7	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

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

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה.