

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0156281

מושב צופר

דרום

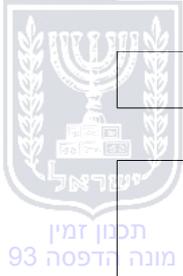
מחוז

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במושב צופר 101 נחלות חקלאיות מאושרות (202 יחד'), וכן 122 יחד בהרחבת המושב - סה"כ מאושרות 324 יחד'.

שר החקלאות אישר הגדלת ישובי הערבה ל-150 נחלות. תכנית זו מסדירה הגדלת הישוב ל-150 נחלות, הקטנת מגרשי ההרחבה ל-111, הסדרת שטח המגורים בנחלות וייעוד שטחים למבני משק, מסחר, תעסוקה ותיירות במטרה לאפשר פתרונות תעסוקה שאינה חקלאית. בנוסף מסדירה התכנית זכויות והוראות בניה בכל הייעודים, הסדרת שטח למגורי עובדים זמניים והגדלת השטח למבני ציבור.

במושב צופר שוהים מדי כל שנה כ- 400 עובדים זרים בחקלאות ובנוסף מגיעים עוד כ- 100 משלתמים לעבודה בחקלאות מדי כל שנה.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב. מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים בתחום חלקה א של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה.

לאחר אישור התכנית מספר יחד' בצופר יהיה כדלקמן:
150 נחלות - 3 יחד' בכל נחלה = 450 יחד' (מתוכם נספרים לפי לוח 2 - 349 יחד', ובנוסף 101 יחד' השלמה ליחד' שלישית בנחלות המאושרות בתכנית קודמת - שאינן נספרות ע"פ תמ"א 1/35
111 מגרשי מגורים של 1 יחד' = 111 יחד'
15 יחד' לפרויקט עבודה עברית

בנוסף, 150 יחד' קטנות להורים שאינם נספרות בלוח 2,

סה"כ 475 יחד' מתוך 500 יחד' מאושרות לצופר בתמ"א 1/35 (לא כולל 101 יחד' שלישית ב-101 נחלות מאושרות בתכניות קודמות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב צופר
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	657-0156281
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	לי"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 ערבה תיכונה

217025 קואורדינאטה X

496612 קואורדינאטה Y

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

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות : צופר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב צופר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39043	מוסדר	חלק		1, 3

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 93תכנון זמין
מונה הדפסה 93תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
25/08/2009	5449	5990	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/70. הוראות תכנית תממ/4/70 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/70
14/06/2017	6733	7525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 657-0394106.	כפיפות	657-0394106
24/02/1983	1208	2897	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/30/212. הוראות תכנית 03/30/212 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	03/30/212
23/10/2001	231	5026	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/10/275. הוראות תכנית 02/10/275 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	02/10/275
19/02/1998	2334	4619		החלפה	02/10/256
07/03/2002	1622	5058		החלפה	03/10/278
22/05/2008	3225	5811		החלפה	03/30/146/4
14/06/2012	4714	6431		החלפה	03/30/146/3
31/01/2013	2607	6542		החלפה	03/30/308
07/01/2014	2800	6729		החלפה	03/30/312

הערה לטבלה:

תכנית מס' 212/03/30 אושרה במספר קודם - 212/03/10 מספר י.פ. 2897, עמוד 1208 מתאריך 24.02.1983. מאחר ומדובר באותה תכנית עצמה - תכניות 212/03/10 ו-212/03/30 יקראו בטבלה 212/03/30.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		רם מרש			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רם מרש		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	15: 18 02/01/2020	רם מרש	02/01/2020	12		רקע	טבלת שטחים
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	13: 39 22/07/2019	לחן סביון	26/06/2019	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי למבני משק צופר	20: 22 08/02/2018	רם מרש	05/02/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה - גיליון 1	06: 43 25/08/2019	איגור קריץ	21/08/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 2	06: 44 25/08/2019	איגור קריץ	21/08/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכים טיפוסיים וסכמת תנועת אוטובוסים ומאזן חניה	06: 45 25/08/2019	איגור קריץ	21/08/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב מנחה	09: 24 22/06/2019	נחמן רווה	11/04/2019	5		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - גיליון 1	17: 39 26/06/2019	נחמן רווה	26/06/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - גיליון 2	17: 40 26/06/2019	נחמן רווה	26/06/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	10: 03 03/07/2019	נמרוד חלמיש	15/10/2017	29		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	10: 57 03/07/2019	נמרוד חלמיש	27/06/2019		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי גיליון 1	20: 58 23/06/2019	רותי קולודני	23/06/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גיליון 2	21: 01 23/06/2019	רותי קולודני	23/06/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	07: 54 08/02/2017	ניר מעוז	08/08/2016	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים - גיליון 1	11: 56 22/06/2019	ניר מעוז	22/06/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים - גיליון 2	11: 57 22/06/2019	ניר מעוז	22/06/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים בתחום תכנית צופר	17: 39 30/07/2019	שי רוט	30/07/2019	14		מחייב	סקר סייסמי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	14: 11 23/06/2019	רם מרש	23/06/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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
מורשה חתימה	פרטי	אמנון גמליאלי		צופר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	צופר	(1)		08-6581483	08-6581485	zofar@arava.co.il
מורשה חתימה	פרטי	קדם אלון		צופר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	צופר	(1)		08-6581483	08-6581485	zofar@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
פרטי	אמנון גמליאלי		צופר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	צופר	(1)		08-6581483	08-6581485	zofar@arava.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
zofar@arava.co.il	08-6581485	08-6581483		(1)	צופר	צופר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		קדם אלון	פרטי

(1) כתובת: ד.ג. ערבה.

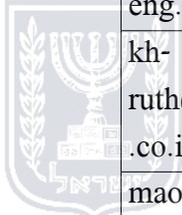
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
marash@marash.co.il	08-6209126	08-6270689	25	יצחק נפחא	באר שבע		39616	רם מרש	עורך ראשי	אדריכל
uzi@netaoz.co.il	077-4701360	08-9319262	283	רימון	גאליה	נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ		עוזי אפרת	יועץ	מנהל הפרויקט
ofer@hf-mapping.co.il		03-9627082	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון		1493	אורי רונן	מודד	מודד מוסמך
lathan@ethos-group.co.il		03-7503651	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		לחן סביון	יועץ	מתכנן ערים
ikrits@012.net.il		02-6761013	10	הגומא	ירושלים		102366	איגור קריץ	יועץ תחבורה	יועץ תנועה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	office@afik- eng.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי קולודני	73172		תל אביב- יפו	פיכמן	21			kh- ruth@actcom .co.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gma il.com
גיאולוג	גיאולוג	שי רוט		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecolo g.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	נחמן רווח	8432		תל אביב- יפו	אוסישקין	6	03-5442949		nrs-@013.net
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דני עמיר			מגשימים	נבון דוד	1	03-6560382		dani@env- planning.com



מכון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חוק עובדים זרים, תשנ"א - 1991	עובד זר - לרבות אדם העומד להתקבל לעבודה כעובד, שאינו אזרח ישראלי או תושב ישראל
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, המהווה חלק מנחלה ומיועד לפי תכנית מאושרת למגורים, למבני משק, גידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש וייצור חקלאי.
נחלה	יחידת קרקע ברצף קרקעי ובין שלא ברצף המשמשת או נועדה לשמש למגורים, לעיבוד ושימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה המצוי בחלקה א' המיועד ומותר לבניה למגורים בנוסף לשימושים החקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב צופר על ידי תוספת 49 נחלות, הסדרת מגרשי ההרחבה, הוספת שטחי תיירות, מסחר ותעסוקה, הוספת מבני משק בשטחים מרוכזים, הסדרת גבולות המגרשים ומערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה וקווי בניין.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הגדלת שטח אזור מגורים בנחלות ותיקון גבולות.
- שינוי יעוד משצ"פ למגורים א', לדיור מיוחד, למגורים בישוב כפרי, לקרקע חקלאית, לתיירות, לדרכים, למבני משק, למסחר, למסחר תעסוקה ותיירות ולשטחים פתוחים.
- שינוי ייעוד משטח ספורט למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד משטח שלא חלה בו תכנית מקומית לשטחים פתוחים, למבני משק, לשצ"פ, למסחר תעסוקה ותיירות, לדרך מוצעת, למגורים בישוב כפרי, לקרקע חקלאית, לשביל, לתעסוקה ותיירות.
- שינוי יעוד מתיירות למגורים א', לדרך מוצעת ושצ"פ.
- שינוי מיקום והגדלת שטח למבני משק.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	202 - 220, 223 - 229, 232 - 238, 241 - 265, 268 - 290, 309, 310, 317 - 319, 323 - 347
מגורים בישוב כפרי	1A, 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, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A, 151A, 152A, 153A
תעסוקה	574, 575
מסחר	531
מתקנים הנדסיים	551 - 560
מבני משק	801 - 832
מבנים ומוסדות ציבור	351, 352 - 561 - 564
תיירות	439, 572
שטחים פתוחים	581 - 583
קרקע חקלאית	1B, 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, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 151B, 152B, 153B
שטח ציבורי פתוח	501, 505, 507, 508, 510
דרך מאושרת	1001 - 1012, 1014
דרך מוצעת	1101 - 1118
שביל	601 - 606, 608 - 615, 617, 618
חניון	511
תחנת תדלוק	701

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	436 - 423 ,419 - 417 ,410 ,409
מסחר תעסוקה ותיירות	571

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1008
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1105 - 1103
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	334 - 332
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 140A, 141A, 143A, 152A, 153A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותיירות	434 - 432
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 140B, 141B, 143B, 152B, 153B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	618 ,617
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	583
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	572
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1109 ,1106 ,1103 ,1101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	802 ,801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	122A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותיירות	432 ,431
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	141B, 152B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	618
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	823
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	232 ,229
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	142A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	124B, 142B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	508
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	583 - 581
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	572 ,439
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1009 ,1007 - 1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1118 - 1116 ,1111 - 1106
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	563 ,562
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	238 - 232 ,229 - 223 ,220 - 203 317 ,310 ,309 ,290 - 269 ,264 - 241 336 - 323 ,319 -

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	55A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 117A, 118A, 119A, 120A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 142A, 143A, 152A, 153A
גבול מגבלות בניה	מסחר ותיירות	436 - 423 ,419 - 417 ,410 ,409
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	559 ,555 ,552 ,551
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	55B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 118B, 120B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 142B, 143B, 152B, 153B
גבול מגבלות בניה	שביל	615 ,613 ,609 ,608 ,606 - 603
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	508 ,507 ,505
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	583 - 581
גבול מגבלות בניה	תיירות	439
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1104 ,1103
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	,286 ,283 ,247 ,246 ,234 ,227 ,215 336 - 323 ,319 - 317 ,310 ,309 ,287
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	101A, 102A, 103A, 104A, 106A, 112A, 114A, 116A, 122A, 131A, 133A, 135A, 137A, 143A, 153A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	101B, 102B, 103B, 104B, 122B, 133B, 143B, 152B, 153B
דרך /מסילה לביטול	שביל	618 ,615 ,613 ,609 ,605 ,603
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	508
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	583 ,581
דרך /מסילה לביטול	תיירות	572
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	7A, 21A
זיקת הנאה	מסחר ותיירות	436 - 423 ,418 ,417 ,410 ,409

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1B, 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, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 151B	קרקע חקלאית	זיקת הנאה
1007	דרך מאושרת	להריסה
830	מבני משק	להריסה
9A, 44A	מגורים בישוב כפרי	להריסה
24B, 86B	קרקע חקלאית	להריסה
611, 610, 602, 601	שביל	להריסה
1007	דרך מאושרת	מבנה להריסה
86B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה
611	שביל	מבנה להריסה
1014, 1001	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
1116	דרך מוצעת	מבנה להריסה 2
829	מבני משק	מבנה להריסה 2
583, 581	שטחים פתוחים	ציר נחל
1012 - 1010, 1007, 1005, 1001	דרך מאושרת	קו חשמל מתח גבוה
1117, 1116, 1110, 1105 - 1103	דרך מוצעת	קו חשמל מתח גבוה
801	מבני משק	קו חשמל מתח גבוה
564	מבנים ומוסדות ציבור	קו חשמל מתח גבוה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	מגורים בישוב כפרי	52A, 89A, 115A, 116A, 128A, 129A
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	39B, 41B, 47B, 49B, 52B, 89B, 115B, 116B, 129B
קו חשמל מתח גבוה	שביל	618, 617, 603, 602
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	507, 505
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	583, 581
קו חשמל מתח גבוה	תיירות	572, 439
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1004, 1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1118, 1117, 1107 - 1103
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	801
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	238, 225 - 223
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	122A, 123A, 124A, 128A, 129A, 135A, 137A, 140A, 141A
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	554
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	116B, 122B, 123B, 124B, 129B, 131B, 133B, 135B, 137B, 140B, 141B
קו מים 4" ומעלה	שביל	618, 617, 615, 603
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	508
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	583 - 581
קו מים 4" ומעלה	תיירות	572, 439
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	דרך מוצעת	1113, 1111
תחום השפעה	שטחים פתוחים	583, 581
תחום השפעה	תיירות	439

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חצרות משק	454,013	20.33
אזור חקלאי	88,270	3.95
אזור מגורים / מגורים א' / מגורים בישוב כפרי	303,724	13.60
אזור ספורט	21,477	0.96
דרכים	151,224	6.77
מרכז משקי	23,841	1.07
שביל	15,349	0.69
שטח לבניני ציבור/מבנים ומוסדות ציבור	26,665	1.19
שטח למתקן הנדסי / מתקנים הנדסיים	26,322	1.18
שטח פרטי פתוח	65,102	2.92
שטח ציבורי פתוח	344,897	15.44
שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית	591,373	26.48
תחנת תדלוק	1,530	0.07

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.37	119,832	תיירות עם הנחיות מיוחדות
100	2,233,619	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.05	112,811.81	דרך מאושרת
4.51	100,832.77	דרך מוצעת
0.15	3,341.74	חניון
8.52	190,343.14	מבני משק
3.39	75,697.83	מבנים ומוסדות ציבור
4.90	109,422.78	מגורים א'
16.80	375,217.46	מגורים בישוב כפרי
0.20	4,418.05	מסחר
0.85	19,077.17	מסחר ותיירות
1.19	26,650.64	מסחר תעסוקה ותיירות
0.24	5,273.33	מתקנים הנדסיים
24.41	545,335.24	קרקע חקלאית
4.68	104,479.75	שביל
2.04	45,588.02	שטח ציבורי פתוח
19.75	441,050.81	שטחים פתוחים
0.07	1,529.51	תחנת תדלוק
2.86	63,907.71	תיירות
0.39	8,640.75	תעסוקה
100	2,233,618.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ממ"ד ומחסן ביתי.</p> <p>ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' לגג משופע ו- 7.5 מ' לגג שטוח (לא כולל מתקנים על הגג).</p> <p>2. גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים בלבד כגון טיח, אבן, בטון חשוף, לבני סיליקט, מתכת, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם. כמו כן תותר בניה בבלוקי אדמה, הכל בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p> <p>4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>5. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני עזר:</p> <p>ניתן לבנות מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מבנה עזר הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנה עזר לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה).</p> <p>ב. תותר בניה בקו בניין "ס" למגרש שכן.</p> <p>ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.</p> <p>ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכות שחיה:</p> <p>בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. גדרות:</p> <p>א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי טיח צבעוני בגוונים מדבריים בלבד.</p> <p>ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.2 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.</p> <p>4. ממ"ד - יבנה בהתאם לדרישות פיקוד העורף כחלק מהמבנה העיקרי.</p>

4.1	מגורים א'
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים. יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין "0" לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>תחום המגורים בנחלה כהגדרתו בסעיף 1.9 להוראות התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 3 יחד' ובנוסף יחד' להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה עם כניסה נפרדת ובנוסף ממ"דים, חניות מקורות לרכב, מרתפים, ומחסן ביתי לכל יחידה. 2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית. 3. תותר הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר לגידול צמחי - מחסן חקלאי, בתי אריזה, בתי קירור, סככות טיפול בתוצרת וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק. 4. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית בהתאם לתמ"א 10/ד'10. 5. תותר הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זרים בתנאי שסך השטח למטרה זו לא יעלה על 90 מ"ר. 6. יותרו שימושים על פי תכנית לתעסוקה לא חקלאית מס' 657-0394106 בחלק המגורים בחלקה א' ו/או בחלק החקלאי הצמוד לחלק המגורים. 7. חלק המגורים והחלק החקלאי הצמוד לו מהווים את השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית והם יהיו ברצף קרקעי ושטחם המירבי לא יעלה על 3.0 דונם. 7. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בכל תא שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כמפורט בסעיפים 4.1.2 א'-ה' 2. המרחק המזערי בין יחידות המגורים יהיה 3 מטר. ניתן לבנות יחידות צמודות בקיר משותף. 3. מרתפים: א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף יוגבל ל-50 מ"ר למבנה וייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ה. המרתף מיועד למטרות שירות כגון אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני משק חקלאיים:



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 10 מטר (גובה מקסימאלי). מבנים חקלאיים ומבני משק יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת הוראות תכנית זו וקווי הבניין בלבד.</p> <p>4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים)</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.</p> <p>2. באזור זה יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 3-5, שטח מירבי לשימושים אלו 60% מגודל המגרש.</p> <p>3. תותר בנוסף הקמת מבנים לגידול צמחי כגון חממות, מנהרות וכיסוי רשת, שטח המבנים לגידול צמחי לא יעלה על 75% משטח המגרש.</p> <p>4. יותרו שימושים על פי תכנית לתעסוקה לא חקלאית מס' 657-0394106 בחלק החקלאי הצמוד לחלקת המגורים. חלק המגורים והחלק החקלאי הצמוד לו מהווים את השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית והם יהיו ברצף קרקעי ושטחם המירבי לא יעלה על 3.0 דונם.</p> <p>5. שטח מירבי למבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית - 500 מ"ר.</p> <p>6. האכסון המלונאי על פי התכנית לתעסוקה לא חקלאית יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.2.2 סעיף קטן ב'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים: 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים) 4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 5. גודל</p>

4.3	קרקע חקלאית
	<p>המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p>
ג	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת הנאה בין שני חלקות א' בייעוד קרקע חקלאית תהיה ברוחב 6 מ' למעבר רכב ותשתיות למגרש המגורים הצמוד.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו מבנים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני משק חקלאיים, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. 2. מבני אחסנה, עיבוד, מיון, אריזה, קירור וטיפול בתוצרת חקלאית ומחסן לתשומות חקלאיות. 3. גידולים צמחיים במבנים סגורים כגון קנביס, פטריות וכדומה. 4. תותר אחסנה בלבד של חומרי הדברה. 5. מבנים ומתקנים המשמשים למלאכה, מוסך, מסגריה, שרותי משק ותחזוקה. 6. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות. 7. שבילים, דרכי שרות ושטחי חניה. 8. מבנים ומתקנים לשרות לעובדים כגון: מטבח, חדר אוכל, שרותים, חדרי הלבשה, משרדים, מבנה אבטחה. 9. הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית בהתאם לתמ"א 10/ד'10.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי של 10 מ' כלפי כביש 90 אשר תאופיין בגינון מדברי. ב. תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי של 20 מ' כלפי כביש 5 אשר תאופיין בגינון מדברי. ג. החזיתות הפונות כלפי כביש 90 וכלפי דרך מס' 5 יהיו מבני קשיחה. לא תותר חזית תפעולית לרבות פריקה וטעינה כלפי דרכים אלה. כל הפעילות התפעולית של מבני המשק תהיה כלפי דרכים פנימיות ו/או בניצב לדרכים אלה (2, 5, ו-23). ד. בכל תאי השטח בייעוד מבני משק, בנוי המבנים כלפי כביש 90 יהיה כך שהחזית הצרה תהיה לכוון כביש 90 באופן שרוחב המבנים לא יעלה על 40 מ'. ה. בכל תא שטח יותר מבנה אחד או יותר. ו. תותר יותר מכניסת כלי רכב אחת למגרש בתנאי אישור רשות תמרור מקומית. ז. הבינו בייעוד מבני משק יהיה ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף למסמכי התכנית.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. גובה מבנים לא יעלה על 12 מטר. 2. תותר אחסנת חומרי הדברה בהתאם להיתר רעלים בתוקף. המרחק בין מחסן חומרי הדברה





תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

מבני משק	4.4
<p>לבין שימושים רגישים אחרים לא יפחת מהקבוע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע ריח, אור, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>אין לאפשר חלחול של מי הנגר העילי ממבני המשק אל מי התהום.</p>	
תעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
<p>תותר הקמת מבני מלאכה, משרדים, חנויות לחומרי בנין, מחסנים לאספקה ומכירה של תשומות חקלאיות וציוד חקלאי לרבות אחסנת חומרי הדברה.</p>	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>הקמת מבנים באזור לתעסוקה תהיה על פי תכנית בנוי כוללת למגרש באישור הועדה המקומית.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
<p>1. קבלת היתר בניה מותנית בעמידה בהנחיות הסביבתיות באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>2. תותר אחסנת חומרי הדברה בהתאם להיתר רעלים בתוקף. המרחק בין מחסן חומרי הדברה לבין שימושים רגישים אחרים לא יפחת מהקבוע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע ריח, אור, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p>	
מסחר	4.6
שימושים	4.6.1
<p>1. אזור המיועד להקמת מבנים מסחריים, מרכול, שרותי הסעדה, חנויות ומשרדים, פאב.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית בהתאם לתמ"א 10/ד"10.</p>	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. הכנת תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הנחיות לאזור פריקה תפעולי וחצרות משק, הסדרי תנועה וחניה. הבנוי יתוכנן כך שלא יהווה מטרד ויזואלי ואקוסטי למגרשים שכנים. תינתן אפשרות לכניסה נפרדת למגרש לצורך פריקה בנוסף לכניסה לחניה.</p> <p>3. בתכנית הבנוי יש להבטיח כי מתקנים ומערכות טכניות יוסתרו במסתורים כחלק מהמבנים ולא יהוו מפגע אסתטי או אקוסטי.</p> <p>4. יקבע שילוט אחיד בתכנית הבנוי.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה</p>	

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

המקומית:

1. משרדי מזכירות המושב.
 2. מוסדות בריאות.
 3. מוסדות דת.
 4. ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.
 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור וקפטריה במתחם בריכת השחיה בלבד.
 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה.
 7. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים.
 8. פיתוח שטחי ציבור פתוחים לרווחת התושבים המאפשרים הקמת מתקני משחקים ומתקני כושר וספורט, גינון, שבילים ותאורה.
 9. תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.
 10. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית. בנוסף לכל המפורט לעיל:
- בתא שטח 351 ניתן להקים 15 יחדי לפרויקט "עבודה עברית" (עבודה מועדפת בחקלאות ליוצאי צבא המעוניינים לבחון מגורי קבע בעתיד בערבה), יחידות אלו נספרות בלוח 2 לתמ"א 1/35.
- בתא שטח 352 ניתן להקים בנוסף גם מבנים למגורים ועד 10 כיתות לימוד עבור מכינה קדם צבאית בתנאי פנימייה.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- ניהול ואחזקת מבני מגורים לעובדים זמניים:
- א. ניהול המבנים ואחזקתם יבוצע על ידי גורם אחד.
 - ב. כל בניין יחובר לשעון חשמל אחד ראשי ומד מים אחד ראשי.
 - ג. לא ניתן לרשום את הבניינים כבית משותף והיחידות לא תעמודנה למכירה בחלקים אלא רק כבנין בשלמות.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.
 3. בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.
 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.
- יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.

4.8

תיירות

4.8.1

שימושים

בתא שטח 439:

- א. מיועד להקמת חניון קמפינג משולב שיספק שירותי לינה במגוון סוגי אוהלים ומבני קבע קלים ויכלול מוקדי פעילות כגון מוקד יציאה לסיורים ופעילות בטבע, עריכת כנסים וסדנאות, אירוח קבוצות מאורגנות ובתי ספר, ספורט אתגרי, פינת ליטוף, בריכה גיא-טרמית וכדומה.
- ב. הבנוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

תא שטח 572:

4.8	תיירות
	<p>א. מיועד למתקן אכסון מלונאי בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית ומשרד התיירות.</p> <p>ב. הבנוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>כללי: האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בכל תא שטח בייעוד תיירות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר בניה לפעילות החורגת מהנחיות ומגבלות המשרד להגנת הסביבה בנושאי איכות חיים כגון מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניות כלי רכב בשעות הלילה.</p> <p>2. הבניה והפיתוח בייעוד לתיירות תהיה על פי התקנים הפיזיים לסיווג מתקני אכסון תיירותי של מ. התיירות.</p> <p>3. מבנים ומתקנים ייבנו על פי תכנית בנוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למגרש מספר 439 - תאום תכנית הבינוי עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>5. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם תהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>על מגרש תיירות תא שטח 439 לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-1990, ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש)-1992, ובהתייחס למגרשי המגורים הסמוכים.</p>
4.9	מסחר ותיירות
4.9.1	שימושים
	<p>תאי שטח 410-409, 419-417, 436-423:</p> <p>1. אזור המיועד להקמת מבנים לתיירות ותעסוקה עבור לתושבים שאינם עוסקים בחקלאות, בצמידות למגרש המגורים שלהם.</p> <p>2. יותרו מבנים ומתקנים לשימושים הבאים:</p> <p>א. לינה כפרית (צימרים), עד 6 יחידות - בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. אירוח ושירותי תיירות, לרבות מרכזי מבקרים, תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות, התארגנות ויציאה לסירים, טיפולי בריאות אלטרנטיביים וכדומה.</p> <p>ג. מכירת מוצרים מייצור האזור והסעדה המוגבלת ל-25 מקומות ישיבה כשירות נלווה ליחידות האירוח.</p> <p>ד. פעוטונים ומעונות יום, לחינוך הלא פורמאלי.</p> <p>ה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו. חדרי הדרכה וסטודיו לאמנות כולל חנות מכירה.</p> <p>ז. מבנים למתן שירותי בריאות נופש וספורט, בריכה טיפולית.</p> <p>ח. מחסן לשירות השימושים במגרש.</p> <p>ט. חניות שבילים ותשתיות למגרש.</p> <p>י. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית בהתאם לתמ"א 10/ד'10.</p>

<p>מסחר ותיירות</p>	<p>4.9</p>
<p>כללי : האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בכל תא שטח בייעוד מסחר ותיירות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר בניה לפעילות החורגת מהנחיות ומגבלות המשרד להגנת הסביבה בנושאי איכות חיים כגון מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניות כלי רכב בשעות הלילה.</p> <p>2. הבניה והפיתוח בייעוד לתיירות תהיה על פי התקנים הפיזיים לסיווג מתקני אכסון תיירותי של מ. התיירות.</p> <p>3. מבנים ומתקנים ייבנו על פי תכנית בנוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם תהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>5. יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>ב</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>במגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב ולתשתיות.</p> <p>זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>מסחר תעסוקה ותיירות</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים לשימושים הבאים :</p> <p>1. פעילות מסחרית תומכת לתושבי הערבה</p> <p>2. הקמת מבנים למסחר ומשרדים</p> <p>3. אטרקציות תיירותיות</p> <p>4. מתקני אכסון תיירותי, מלונתי.</p> <p>5. מסעדות ובתי קפה</p> <p>6. מתקני נופש וספורט אתגרי</p> <p>7. מתקנים הנדסיים, תשתיות על ותת קרקעיות, שבילים וחנייות</p> <p>8. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים לתעסוקה :</p> <p>קבלת היתר בניה מותנית בעמידה בהנחיות הסביבתיות באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתרי בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני תיירות :</p>	

4.10	מסחר תעסוקה ותיירות
	<p>הבניה של מבנים לתיירות תהיה על פי התקנים הפיזיים לסיווג מתקני אכסון תיירותי של מ. התיירות.</p> <p>תכנית הפיתוח תתואם עם משרד התיירות על מנת להבטיח הקמה של מלונות ואטרקציות ראויות ובמיקום נכון.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח מבנים למסחר:</p> <p>1. התכנית תכלול הנחיות לאזור פריקה תפעולי וחצרות משק, הסדרי תנועה וחניה. הבנוי יתוכנן כך שלא יהווה מטרד ויזואלי ואקוסטי למגרשים שכנים. תינתן אפשרות לכניסה נפרדת למגרש לצורך פריקה בנוסף לכניסה לחניה.</p> <p>2. בתכנית הבנוי יש להבטיח כי מתקנים ומערכות טכניות יוסתרו במסתורים כחלק מהמבנים ולא יהוו מפגע אסתטי או אקוסטי.</p> <p>3. יקבע שילוט אחיד בתכנית הבנוי.</p>
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות וגינות.</p> <p>2. מרכיבי הגמ"ר - תאורת בטחון, גדר בטחון ודרכי בטחון.</p> <p>3. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק</p> <p>4. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>5. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.</p> <p>6. הקמת תחנות השנאה (טרפו)</p> <p>7. תא שטח 508 יישמר כשטח טבעי</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינות ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תא שטח 508 יישמר במצבו הטבעי, לרבות שימור צמחיה מקומית ובתי גידול, וכל פיתוח בשטחים הגובלים ייעשה בקפדנות, תוך הימנעות מפגיעה בערכי הטבע והסביבה. יש להימנע מפגיעה בנוף הטבעי בתאי שטח אלו, למעט שביל להולכי רגל.</p>
4.12	שביל
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל, רוכבי אפניים, גינות, מדרכות ותאורה, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.12.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח ייקבע בתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. תכנון שבילי אופניים יבוצע בהתאם להנחיות הרלוונטיות ובאישור ועדת תמרור.</p>

4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח 551-553, 555-560 מיועדים לחדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל.</p> <p>2. תא שטח 554 מיועד למתקן התפלה של מקורות:</p> <p>א. יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מכונת קידוח והציוד הדרוש לקידוח לרבות מבני חשמל, חיבורי חשמל ותקשורת, משאבות, מסננים, מיכלי אחסון חומרים כימיים ומאצרות, מכשור להזרקת חומרים אלו, דיזל גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, בריכות ומיכלים, מתקני טיפול, טיוב והתפלת מים, קליטה וטיפול במי הזנה, סילוק מי רכז, אמצעי ניטור ובקרה ומדידה, מתקנים הנדרשים לשמירה על בטיחות ובטחון, גדרות, קווי מים, קווי חשמל ותקשורת, משרדים ואחסון חלקי ציוד וחילוף, דרכי גישה וחניה וכל הנדרש לתפעול ותחזוקה של הקידוחים והמתפיל.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למתקן מקורות יהיה טיפול והרחקת מפגעי הריח כתוצאה מתהליכי אוורור של מי הקידוחים המכילים מימן גופריתי באישור מ. הבריאות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למתקן מקורות יהיה התקנת אמצעים להפחתת רעש בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי למתקן מקורות בתא שטח 554:</p> <p>1. על מתקן "מקורות" חלות הוראות תמ"א 34ב/5.</p> <p>2. בבקשה להיתר יוצגו הפתרונות ההנדסיים שיש לבצע למניעת הפגיעה במי התהום מהזרמת מי הרכז מהמתפיל, בתאום עם חברת מקורות ובאישור משרד הבריאות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חדרי הטרנספורמציה יבוצעו על פי הנחיות חברת החשמל ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	<p>מיועד לדרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות מרכיבי הגמ"ר - תאורת בטחון, גדר בטחון ודרכי בטחון.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>ותור הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, להסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות וריהוט גן באישור הועדה המקומית.</p> <p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשער הכניסה לשוב וסככות צל בתחנות הסעה.</p>
4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.13.1

	4.15
	הוראות
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>הנחיות לתכנון כביש מס' 9 ממערב לשצ"פ מספר 508 :</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב הדרך המירבי הינו 8 מטר ורוחב המיסעה לא יעלה על 6 מ' והתווייתו תהיה בהתאם למפלס הקרקע הקיימת. פתרונות הניקוז יאפשרו שמירה על משאבי הטבע ומאפייני הנוף של השטח הפתוח לרבות האיכויות הנופיות של ערוץ הנחל ואגני היקוות ושמירה על משטרי נגר וזרימה טבעיים. תנאי לתחילת עבודות פיתוח הכביש יהיה סימון או גידור גבולות קו הדיקור בצורה ברורה לאורך תוואי הדרך. סימון וגידור זה יושאר בשטח עד לסיום העבודות ויסולק עם סיומן. המטרה מניעת פגיעה לא מכוונת ולא הכרחית של כלים מכניים וכלי רכב בשטח הפתוח הרגיש הנמצא מחוץ לתחום העבודה. עם סיום העבודות, יתבצע שיקום נופי של שטחים שנפגעו מביצוע עבודות עפר. יבוצעו פעולות לטשטוש פני הקרקע לשם העלמת עקבות עפר ופעולת הכלים ההנדסיים. לאורך הדרכים יינטעו עצים להצללה של המדרכות והחניות. ניתן לשלב מרכיבי בטחון לאורך הדרך. 	
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> כמפורט בסעיף 4.13.2 (למעט בקטע שממערב לשצ"פ 508 בו זכות הדרך הינה 8 מטר). דרך מוצעת מס' 9 ממערב לתא שטח 508 בייעוד שצ"פ, בין תאי שטח 409 ל- 152B הינה ברוחב מירבי של 8.0 מטר, ותיסלל ברוחב מירבי של 6.0 מטר. 	ב
	4.16
	שימושים
<ol style="list-style-type: none"> מיועד לשימור השטח הטבעי במצבו ככל הניתן. מיועד לתעלות ניקוז וסוללות הגנה משטפונות. מרכיבי הגמ"ר - תאורת בטחון, גדר בטחון ודרכי בטחון. 	4.16.1
	הוראות
<p>ניקוז</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>תחום מגבלות הבניה מיועד להסדרת תעלות ניקוז וסוללות להגנה מפני שיטפונות.</p>	4.16.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>הקמת מרכיבי הביטחון - גדר היקפית ודרך פטרולים יתואמו עם רשות הניקוז לפני ביצוע.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ג</p> <p>הפיתוח יהיה בהתאם להנחיות בסעיף כללי 6.3 לתכנית זו.</p>	
	4.17
	חניון
<p>שימושים</p> <p>4.17.1</p> <p>תותר חניית כלי רכב לרבות רכב כבד, ביתן שמירה, מעבר תשתיות, שטחי גינון, מתקני הצללה וגדר היקפית.</p>	
	הוראות
	4.17.2

4.17	חניון
א	חניה לא תותר כל בניה למעט ביתן שמירה ומתקני הצללה.
4.18	תחנת תדלוק
4.18.1	שימושים
	מיועד לתחנת תדלוק לצריכה עצמית (כמפורט בסעיף 6.5 לתמ"א 4/18) שאושרה בתכנית מס' 3/146/03/30 וקיימת בישוב לצריכה עצמית של תושבי הישוב. בתכנית זו לא מוצע כל שינוי בזכויות הבניה, במיקום התחנה ו/או בהסדרי התנועה המאושרים לתחנה.
4.18.2	הוראות
א	איכות הסביבה תותר הקמת עמדות תדלוק, מכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק ומחסן שמנים, הכל בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתמ"א 4/18. תחנת התדלוק תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין עמידה בדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים)
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. התחנה תחובר למערכת הביוב האזורית. ב. מי תשטיפים יוזרמו לאחר טיפול למערכת השפכים ולא יופנו למערכת הניקוז המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
									שרות	עיקרי							
(2) 3		2	(1) 9	1	1	35		290			70	220	790	1000	הערה ג' לטבלה	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3		2	(1) 9	2	1	60		290			70	220	515	580	340, 339	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	1	2	(7) 10	1.2	(6) 3	70		1920	150		180	(5) 1590		2500	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(10)		2	10		(9) 15	60	80				10%	70%	500		- 351 561, 352 564 -	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		2	9		(12) 6	60	40				5%	(11) 35	978	1000	- 409 417, 410 , 419 - - 423 436	תיירות	מסחר ותיירות
3		2	9			60	20				5%	(13) 15	978	1000	- 409 417, 410 , 419 - - 423 436	מסחר	מסחר ותיירות
3		1	6.5		(14) 100	20		6500			500	6000	3000	36135	572	תיירות	תיירות
3		1	6.5			20		3500			500	3000		27770	439	תיירות	תיירות
3		2	10			60	60				10%	50%	500		- 574 575	תעסוקה	תעסוקה
3		2	10			60		1100			100	1000	500	4410	531	מסחר ומשרדים	מסחר
3		1	10		(18) 100	50	50				5%	(17) 45	1000	26650	571	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
(20)		2	10			70	90				10%	(19) 80	1000		- 801 832	מבני משק	מבני משק

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0		1	6			20		70			70	1500		701	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
3 (24)	1 (23)	1	10			75	80		5 (22)		75 (21)	3100		הערה ב' לטבלה	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
0		1	7 (26)			30	30			10%	20%	3960		554	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
0	1	1	5			70	120		50%		70%	40		- 551 555,553 560 -	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	אחורי			
	3	3 (3)	הערה ג' לטבלה	מגורים א'	מגורים א'
5 (4)	5	3 (2)		מגורים א'	מגורים א'
0 (4)	0 (8)	3 (3)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5 (4)	5	10 (10)		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (4)	5	3		תיירות	מסחר ותיירות
5 (4)	5	3		מסחר	מסחר ותיירות
5 (4)	3	3		תיירות	תיירות
5 (4)	3	3		תיירות	תיירות
5 (15)	3	3		תעסוקה	תעסוקה
5 (16)	3	3		מסחר ומשרדים	מסחר
5	3	3		מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
20 (20)	20 (20)	20 (20)		מבני משק	מבני משק
0	0	0		תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
25 (25)	0 (8)	3 (24)	הערה ב' לטבלה	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
0	0	0		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	0	0		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תאי שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל: 1A-72A, 75A-129A, 131A-153A.

ב. תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית שלא מפורטים בטבלה לעיל: 1B-72B, 75B-129B, 131B-153B.

ג. תאי שטח ביעוד מגורים א' שלא מפורטים בטבלה לעיל: 341-347, 310, 309, 323-338, 317-319, 268-290, 241-265, 232-238, 223-229, 202-220.

ד. במקרה של סתירה בין קווי הבנין/רוזטות המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.

ה. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת הוראות תכנית זו.

ו. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

ז. ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- %.

ח. מספר יחידות הקיט המירבי ביישוב הינו 400 יחידות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה עם גג משופע - 9 מטר
גובה מבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (2) 1. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן
2. תותר הקמת מבנה עזר/חניה בקו בנין 0.0
- (3) 1. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן
2. תותר הקמת מבנה עזר/חניה בקו בנין 0.0.
- (4) 1. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה
2. לחניה - קו בנין 0.0
3. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר.
- (5) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 700 מ"ר, תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים
ב. מגורי עובדים זמניים - 90 מ"ר
ג. שטח מירבי ליחיד' - 250 מ"ר עיקרי
ד. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר
ה. שטח מירבי למבני משק - 800 מ"ר
ו. ניתן להמיר עד 500 מ"ר מבני משק לפל"ח.
- (6) 3 מבנים ובצמוד לאחד מהם ניתן להוסיף עד 55 מ"ר ליחידת דיור להורים עם כניסה נפרדת.
- (7) גובה מבנה מגורים עם גג משופע - 9.0 מטר
גובה מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.5 מטר
גובה מבני משק - 10.0 מטר.
- (8) חלקת המגורים והחלקה החקלאית הצמודה לה מהווים חלקה אחת לעניין קווי הבנין.
- (9) פרויקט עבודה עברית בתא שטח 351 בלבד.
- (10) לפי תכנית בנוי.
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד זכויות לשימושי מסחר ותעסוקה בתחום תא השטח.
- (12) יחידות אירוח כפרי למגרש.
- (13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד זכויות לשימושי תיירות ותעסוקה בתחום תא השטח.
- (14) חדרי אירוח על פי התקנים הפיזיים של מ. התיירות.
- (15) מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה.
- (16) 1. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה
2. לחניה - קו בנין 0.0
3. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר..
- (17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. לתעסוקה - 10%
ב. לתיירות - 30%
ג. יותר שימוש למסחר נלווה - 5%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

(18) סה"כ יחידות אירוח לשני המגרשים.

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. 80% לגידולים צמחיים במבנים סגורים
ב. 50% למבני משק אחרים.

(20) בהתאם לנספח הבינוי.

(21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 1. מבנים חקלאיים לגידול צמחי - עד 75% משטח המגרש

2. מבני עזר לגידול חקלאי צמחי - עד 60% משטח המגרש

3. מבנים לפלי"ח ועיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית - שטח מירבי 500 מ"ר

4. שטח מירבי למגורי עובדים זמניים בכל חלקי חלקה א' - 90 מ"ר

5. באישור הועדה המקומית יותר לנייד שטחים המיועדים למבני משק בין תאי השטח בתחום חלקה א' של הנחלה כהגדרתה בסעיף 1.9 להוראות התכנית.

(22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד למרתף ליקב בלבד.

(23) מיועד למרתף ליקב בלבד.

(24) ניתן לבנות בקו בנין 0 עד 3 בהסכמת השכן.

(25) כמסומן ברוזטה.

(26) לתורן שידור - 10 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר כדין.
 2. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור בהתאמה לכמות המוערכת.
 3. תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 4. היתרי בנייה למבנים חקלאיים:
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ב. אישור היחידה הסביבתית ערבה תיכונה.
 - ג. היתר בניה לתרנים וקווי חשמל עיליים:

תנאי למתן היתר בניה לתרנים וקווי חשמל עיליים מעל גובה של 10 מטר מפני השטח, הינו תיאום בכתב עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, דרום.

 5. ביוב:
 - א. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת, כמו כן, תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.
 - ב. היתרי בניה יינתנו בתנאי תחילת ביצוע עבודות להרחבה ושדרוג מט"ש צופר.
 6. היתרי בניה להקמת מבני משק בייעוד מבני משק יינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית ועמידה בהנחיות הסביבתיות באישור היחידה הסביבתית לעניין קביעת המרחק המזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
 7. היתרי בניה להקמת מבנים לתעסוקה בייעוד תעסוקה יינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית ועמידה בהנחיות הסביבתיות באישור מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 8. היתרי בניה להקמת מבנים למסחר בייעוד מסחרי יינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.
 9. היתרי בניה להקמת מבני ציבור בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.
 10. היתרי בניה להקמת מבנים למסחר תעסוקה ותיירות בייעוד מסחר תעסוקה ותיירות יינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.
 11. תנאי להיתר בניה למתקן מקורות יהיה טיפול והרחקת מפגעי הריח כתוצאה מתהליכי אוורור של מי הקידוחים המכילים מימן גופרתי והתקנת אמצעים להפחתת רעש, והכנת חווי"ד סביבתית למניעת מטרדים כלפי שימושים רגישים וכן מניעת מטרדי ריח ו/או סיכונים ממתקן מתפיל של מקורות בתא שטח 554 הכל באישור המשרד להגנת הסביבה.
 12. תנאי להיתר בניה לתכנון המפורט של אמצעי ההגנה משיטפונות והסדרת מערכת הניקוז הפנימית של ההרחבה - קבלת אישור רשות הניקוז.
 13. תנאי למתן היתר בניה למגרש הכולל מבנים להריסה - יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 14. יש לתאם ביצוע העבודות מול רשויות צ.ה.ל שבועיים מראש.
 15. היתרי בניה למגרש 439 יהיה מותנה בתיאום עם היחידה הסביבתית ונקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש תוך עמידה בהוראות החוק.
 16. היתר בניה לתכנית הכוללת תאורה היקפית מותנה בתיאום מוקדם עם רט"ג.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>17. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>18. סיכונים סיסמיים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר לבניה למבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. התכן הסיסמי יגובש על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע שיקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p> <p>ב. באזורים בעלי חשד להגברה חריגה, תנאי למתן היתרי הבניה למבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי, יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) לפי סווג קרקע מחמיר, כלומר סווג אשר נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר.</p> <p>ג. באזורים בעלי חשד להגברה חריגה, תנאי למתן היתר למבנים חדשים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413, יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גיליון עדכני יותר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר, והתכן ההנדסי של המבנה יחושב לפי ממצאיו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים בתאי השטח 136 A, 136B, 137A, 137B, 553, 554, 572 - יהיה ביצוע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים.</p> <p>הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p> <p>על פי תוצאות הסקר יוצגו ויושמו אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסיסמי הצפוי והבינוי המתוכנן.</p>	

פיתוח סביבתי	6.3
<p>כללי:</p> <p>* במקרה שהבניה תהיה בשלבים יש להציג תכנית בינוי כללית כחלק מהבקשה הראשונה להיתר לכל מתחם.</p> <p>* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות המסמך הסביבתי נופי.</p> <p>* טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>* לפני תחילת הכשרת שטחים תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג - הסקר יבוצע במידת האפשר בתקופת אביב או סתיו.</p>	

6.3

פיתוח סביבתי

- * ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת, כביש היקפי ומגרשים לבניה.
- * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, התקנת גידור היקפי.
- * בתכנית הפתוח, יש לקבוע במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.
- * תאורה ומניעת זיהום אור : התאורה תכונן לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.
- * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי ובתאום עם רט"ג והגני"ס. (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').
- * יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
- * יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.
- * ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.
- * מינים פולשים - גינון בצומח : יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון, יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
- * הנחיות לשימור עצי השיטה בתחום התכנית :
- יש לשמר את עצי השיטה בגבול התכנית, ככל שניתן, על ידי שימור ערוצי הזרימה המזינים אותם ושמירה על רציפות זרימת הנגר העילי בתאום עם קק"ל ורט"ג.
- במידה ולא ניתן לשמור על ערוצי הזרימה הקיימים, משיקולי הגנה מפני הצפות, השקיית ותחזוקת העצים הקיימים תהיה באחריות מגיש התכנית.

הנחיות לפיתוח סביבתי בשצ"פ 508 :

1. תא שטח מס' 508 יישמר במצבו הטבעי, לרבות שימור צמחיה מקומית ובתי גידול, וכל פיתוח בשטחים הגובלים ייעשה בקפדנות, תוך הימנעות מפגיעה בערכי הטבע והסביבה.
2. השקיית ותחזוקת העצים הקיימים תהיה באחריות מגיש התכנית - מושב צופר.
3. לא יותרו נטיעות יזומות.
4. לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה, ובכלל זה עבודות זמניות, שטחי התארגנות, עירוס עפר או פסולת בנייה, דרכי עבודה וכו'.

הנחיות מיוחדות לשצ"פ 508 :

- א. תערך תכנית משותפת עם רט"ג והמשרד להגנת הסביבה לטיפול ערכי הטבע והנגשתם לציבור.
- ב. על מנת למנוע פגיעה במלחה במסגרת עבודות הפיתוח, יש להקים גידור ו/או מחסום פיזי אחר סביב המלחה בתיאום ולפי הנחיות רט"ג.

6.4

איכות הסביבה

- א. שימושים קיימים ומתוכננים באזורי התעסוקה ומבני משק לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכוניה מעת לעת.
- ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.
- ג. אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר. יש להרטיב דרכי עפר,

איכות הסביבה	6.4
<p>משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>ד. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות.</p> <p>ה. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר וזאת בתיאום מול רמ"מ מנהל המו"מ ומול היחידה הסביבתית ערבה.</p> <p>ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p>	
פיתוח תשתית	6.5
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p> <p>ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p> <p>ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.2.2 לתמ"א 35.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים :</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המיועד להחדרה, 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 החניה.</p> <p>ה. יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>הגנות על נגר עילי שמקורו מחוץ לשטח התכנית :</p> <p>א. מכיוון שההרחבה של מושב צופר מתוכננת על השטח בו קיימת כיום מערכת הגנה מפני הצפות, פיתוח של המגרשים הרלוונטים מותנה בביצוע מערכת הגנה חדשה, המיועדת להגן על המתחם של ההרחבה באופן הבא :</p> <p>* פיתוח תא שטח 572 מותנה בביצוע סוללת הגנה מנחל שביה. הרומים המומלצים של הסוללה כמפורט בטבלה 8 בחתך זה בנספח הניקוז. הסוללה המתוכננת הינה סוללת עפר מדופנת ומחוזקת.</p> <p>את הסוללה ניתן לשלב עם תעלת ניקוז פנימית של החלק הדרומי של המושב (כמתואר בתרשים מס' 3 לתנוחה וחתכים רלוונטים בנספח הניקוז).</p> <p>* פיתוח של תאי השטח הדרומיים לשצ"פ מס' 508 מותנה בביצוע תעלת הגנה דרומית מס' 2</p>	

6.6	ניהול מי נגר
	<p>כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>* פיתוח של תאי השטח הצפוניים לשצ"פ מס' 508 מותנה בביצוע תעלת הגנה צפונית מס' 1 כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>* לא ניתן לבטל את מערכת ההגנה מפני הצפות הקיימת של המושב ללא ביצוע של מערכת הגנה משיטפונות חדשה.</p> <p>ב. שימוש בתעלות לצורך הגנה מפני חדירה של מי נגר אל שטח התכנית עדיף על פני שימוש בסוללות. התעלות המוצעות בתרשים מס' 3 לנספח הניקוז, הינן תעלות עפר טרפזיות בעלות כושר הולכה המתאים להסתברות של 1%. במקטעים מסויימים לאורכן נדרש גם שימוש בסוללות עפר על מנת לחזק את ההגנות מפני חדירה של אפיקים המתחברים אל התעלה בניצב. שימוש בסוללות מצריך דיפון של רגלי הסוללה בצד הסמוך לתעלה. מיקום התעלות המוצע הינו בשטחים הפתוחים המקיפים את שכונת ההרחבה ממערב ומדרום.</p> <p>ג. כל מערכת הניקוז שתבוצע דורשת טיפול ותחזוקה בעיקר לאחר אירועי זרימה.</p> <p>הסדרת הניקוז בשכונת ההרחבה :</p> <p>א. הסדרת שיפועים מתאימים שיאפשרו ניקוז של מגרשי המגורים אל מגרשי התיירות הצמודים להם ומשם לכבישים ו/או לשצ"פים.</p> <p>ב. מגרשים בין כביש 90 והישוב הקיים - תא שטח 571 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות ותא שטח 801 בייעוד מבני משק, יתוכננו כך שיתאפשר תכנון ניקוז ביציאות משטח המושב לכיוון מעבירי המים בכביש 90. מיקומם המדוייק של התעלות במגרשים אלו יקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>ג. פיתוח הכביש הפנימי המפריד בין שכונת ההרחבה ובין הישוב הקיים (דרך מס' 8) יבוצע באופן שיאפשר ניתוב של הנגר לאורך הכביש לכיוון שצ"פים או מוצאים אחרים (תעלות 1-2 בגבול השכונה) אך לא אל הישוב הקיים.</p> <p>ד. יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים :</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה לשימושים להם נועדו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>ד. יש להפנות את כל מי הנגר מתחום התכנית להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>
6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי וגינות פרטיות או לשימוש בהם לכבוי אש.</p> <p>קווי מקורות :</p>





6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת שצ"פ ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות, פרט לאמצעי ניהול נגר והגנה משטפונות שיתואמו בין רשות הניקוז לבין מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות ועל חשבון היזם. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות. מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז:</p> <p>א. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ב. התכנון המפורט של אמצעי ההגנה משיטפונות יבוצע בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. תעלות ניקוז פנימיות - התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ד. הסדרת מערכת הניקוז הפנימית של ההרחבה ותכנון מפורט יבוצעו בהתאם להמלצות נספח הניקוז ויאושרו ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ה. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>ו. תחזוקה שוטפת של תעלות הגנה משיטפונות באחריות יזם התוכנית.</p> <p style="text-align: right;">ביוב:</p> <p>א. למושב צופר מט"ש מאושר (תכנית מס' 312/03/30).</p> <p>ב. לאחר מימוש של 90% מיחד' בתכנית, יבחן פתרון הקצה לביוב בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.8	חניה
<p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות, מסחר ותיירות, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>	

6.9	פיקוד העורף
<p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p>	

6.10	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p>	

<p>6.10</p>	<p>חשמל</p>
<p>ג. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 למעבר קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מציר הקו 2.25 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מציר הקו 1.75 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 1.5 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV בשטח בנוי-מרחק מציר הקו 6.5 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 8.5 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160KV בשטח בנוי-מרחק מציר הקו 13.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160KV בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 20.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400KV - מרחק מציר הקו 35.0 מטר.</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון, גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / נמוך או 1.0 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על או 3.0 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>6.11</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת בתחום התכנית יותקנו בהתאם לאישור מושב צופר ולהנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>על חלק מתחום התכנית חלות מגבלות למתקן נווט מטוסים V.O.R לפי תכנית מאושרת 212/03/30. רדיוס המגבלות כמסומן בתשריט.</p>	
<p>6.12</p>	<p>עתיקות</p>
<p>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	
<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התש"י 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. היה והעתיקות שתיתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית</p>	

<p>6.12 עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p>6.12</p>
<p>רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.13</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 שידרש. ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר. ד. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>6.14 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.14</p>
<p>א. גובה התכנית המאושר בהוראות התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות הגובה בתכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך ביצוע התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. ג. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור צה"ל.</p>	
<p>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. התכנית מצויה בחלקה בתחום מגבלות הבניה לגובה ממתקן לניווט מטוסים (VOR) צופר-איזור ג' כפי שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 212/03/10 (מספר חדש 212/03/30) מתקן וי. או. אר לניווט מטוסים צופר. ב. ברדיוס 1500 מטר ממרכז המתקן, יחולו המגבלות של אזור ג' כמפורט בתכנית המפורטת: 1. חל איסור על הקמת מבנים עם תכולה מתכתית מעל קו בזווית 1 מעלות ו- 08 דקות (1: 50) ממרכז מתקן הניווט. 2. חל איסור על הקמת מבנים עם תכולה לא מתכתית מעל קו בזווית 2 מעלות ו- 30 דקות (1: 23) ממרכז מתקן הניווט.</p>	
<p>6.16 סקר סייסמי</p>	<p>6.16</p>
<p>א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413. 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. ב. רגישות לסיכונים סייסמיים: 1. ביצוע של בדיקה נוספת, הכוללת סיור באתר, לאישוש או שלילת האפשרות לקיומם של</p>	

6.16	סקר סייסמי
<p>העתקים פעילים בתחום התכנית ובסביבתה. על סמך תוצאות הבדיקה יש לשקול נחיצותו של מיפוי בתעלות בדיקה ומיפוי גאופיזי בתת הקרקע לצורך איתור העתקים בתחום התכנית וברדיוס 15 מטר סביבה, עבור כל סוגי המבנים ונחיצותו של מיפוי כנ"ל ברדיוס 200 מטר סביב התכנית עבור מבנים בעלי חשיבות ציבורית (השייכים לקבוצות חשיבות א' או ב' לפי טבלה 4 ת"י 413).</p> <p>2. ביצוע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה, השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413, גיליון תיקון 3, ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".</p> <p>3. בשלב היתר הבניה, יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל לכשל מדרונות. באם השיפוע אינו עולה על 5 או שקיים שיפוע כזה באזור בו לא מתוכננים מתקנים הנדסיים בתחום התכנית, אין צורך בביצוע הערכה של הפוטנציאל לכשל מדרונות.</p> <p>4. בשלב היתר הבניה יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל להתנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר.</p>	



6.17	חלוקה ו/ או רישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

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



6.19	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



6.20	הנחיות מיוחדות
<p>א. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>ב. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה.</p> <p>ג. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>	

6.21	תנאים למתן תעודת גמר
תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות שיווק מגרשים	מגרשים תאי שטח 410, 409, 310, 309 ישווקו על ידי רמ"י רק לאחר שיווק 50% מהמגרשים בתחום התכנית.

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית בתוך 20 שנה

