

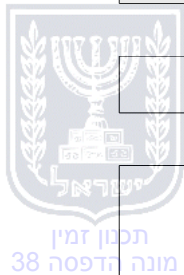
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0781799

דניאל, יישוב בנגב המערבי

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001024367/310>

דברי הסבר לתכנית

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 4135 אשר פורסמה בתאריך 30.08.2018 להקמת יישוב חדש בנגב בצמידות לכפר השיקומי "עדי נגב" במועצה האזורית מרחבים, מוצעת תוכנית מתאר מפורטת ליישוב אשר ממוקם דרומית לכביש 241 ודרומית למושב מסלול.



תכנון זמין
הדפסה 38

תכנית זו מציעה תכנון ליישוב קהילתי בהיקף של כ- 500 יח"ד. הכוללת מבני ציבור ושטחים פתוחים. ביישוב זה יינתן דגש לנושאי הנגישות ושילוב אנשים עם מוגבלויות כתפיסת עולם וזאת על ידי קשר מרחבי וחברתי ותפקודי בין היישוב לבין הכפר השיקומי "עדי נגב". התוכנית מציעה מרחבים המותאמים בצורה מלאה לאנשים עם מוגבלויות, במרחבים הציבוריים, מרחבי שיתוף בין הכפר השיקומי "עדי נגב" והיישוב, וכן יצירה של מרכיבי תכנון ופרטים היוצרים מסגרת תכנונית המותאמת לאוכלוסייה עם מוגבלויות.

בחלקה הצפוני של התוכנית, מדרום לדרך מס' 241, התוכנית מציעה מוסדות ציבור כלל אזוריים, בהם יתקיימו מוסדות תיירות, בריאות, חינוך, תעסוקה ומרכז מבקרים, וכן שטחים להרחבת הפעילות השיקומית והטיפולית של הכפר השיקומי "עדי נגב" מתוך רצון שיהוו מוקד ארצי בנושאי הנגישות והשילוב.

אופי הבינוי ביישוב יהיה בעל מאפיינים כפריים אשר יתמזג עם הנוף הטבעי. ביישוב מוצעים מספר טיפוסים מגורים על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות להתגורר ביישוב. תהליך התכנון לווה על ידי וועדות היגוי שהתקיימו במשרד הבינוי והשיכון ונעשה שיתוף מלא בתהליך התכנון עם המועצה האזורית "מרחבים" והכפר השיקומי "עדי נגב נחלת ערן".

התוכנית כוללת:

500 יח"ד יחידות מגורים בתמהיל מגוון.

90 מגרשים ליחידות חד-משפחתיות - 90 יח"ד

129 מגרשים לבתים חד משפחתיים עם קיר משותף - 129 יח"ד

77 מגרשים ליחידות טוריות - 77 יח"ד

20 מגרשים לבניה סמי-רוויה - 84 יח"ד

15 מגרשים ל"מעון לאנשים עם מוגבלויות" - 120 יח"ד

סה"כ 500 יח"ד בשטח של 146.9 דונם.

צפיפות המגורים בשטח התוכנית הינו 3.4 יח"ד/דונם בהתאם לתמ"מ 16/23/14/4

פתרון בית העלמין ליישוב "דניאל":

פתרון הקבורה לתושבי "דניאל" לטווח של 25 שנה הקרובות ניתן במסגרת בית העלמין "פדויים". תכנית בית העלמין 651-0531392.

אומדן עבודות עפר:

השטח לביצוע עבודות עפר בכבישים: 177,949 מ"ר

השטח לביצוע עבודות עפר במגרשים ובשטחים הפתוחים: 452,713 מ"ר

סה"כ עבודות חפירה בכבישים, במגרשים ובשטחים הפתוחים: 239,910 מ"ר

סה"כ עבודות מילוי בכבישים, במגרשים ובשטחים הפתוחים: 245,893 מ"ר

חוסר חומר מילוי: 5,983 מ"ר

בכפוף לבדיקות קרקע

לתוכנית מצורף מסמך קנייני שמטרתו להגדיר ולהבטיח כי 30% מאוכלוסיית היישוב תהיה בעלת זיקה לכפר השיקומי "עדי נגב" כפי שהוחלט במועצה הארצית מס' 638 מיום 03/03/2020

הגדרות בעלי הזיקה לכפר השיקומי "עדי נגב" לפי מסמך זה:

א. משפחות שילדם / בן משפחה חוסים בכפר השיקומי.

ב. משפחות בהם בן משפחה עם צרכים מיוחדים.

ג. משפחות עובדי הכפר השיקומי "עדי נגב", בהם לפחות אחד מבני הזוג עובד בכפר לפחות שנתיים.

ד. בתי אב של רופאים / בעלי מקצועות הסיעוד המועסקים לפחות שנתיים בכפר "עדי נגב".



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
דניאל, יישוב בנגב המערבי	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	651-0781799
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	694.840 דונם
------------	-----	--------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
------------	-----	-------------------

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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 161165

קואורדינאטה Y 579930

1.5.2 תיאור מקום ממערב לכפר השיקומי "עדי נגב" דרומית לכביש 241**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39570	מוסדר	חלק		305, 310
39668	מוסדר	חלק		264
100213/4	מוסדר	חלק		5
100873	מוסדר	חלק		102
400176	מוסדר	חלק		1

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

אופקים

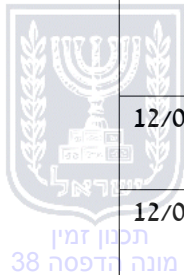
תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/1	כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	מים	3740	8688	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/1	כפיפות	<u>תמא/1</u>
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 1. הוראות תכנית תמא/12 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 23/14. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14/23</u>
27/09/2023		254	11661	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 16/23/14/4 הוראות תכנית תממ/4/14/23/16 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>תממ/4/14/23</u> <u>16</u>

הערה לטבלה:

כפיפות לתוכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי - 651-0620948



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רחמימוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אריה רחמימוב			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אריה רחמימוב		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	14: 54 17/03/2024	חגי קוצר	17/03/2024	8		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך המפרט את התנאים הקנייניים בנוגע לאכלוס הישוב והקריטריונים על פיהם ייקבע מיהם האנשים עם מוגבלות שיקלטו ובנוסף גם הקריטריונים על פיהם תיקבע האוכלוסייה שיש לה זיקה למוסד עדי נגב	10: 35 26/03/2024	אסנת קמחי	30/04/2023	3		רקע	נספח חברתי
לא		16: 13 02/12/2020	עידו גוטמן	02/06/2019	32		רקע	סקר גיאולוגי
לא	מסמך ההנחיות בינוי ועיצוב. הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות המפורטות בנספח זה בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור במסמך זה בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות".	15: 02 25/03/2024	שירה מוריוסף	24/03/2024	7		רקע	עיצוב פיתוח ובינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		13: 11 18/12/2023	אסתר לוינסון	07/08/2023	7		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15: 00 25/03/2024	עמית טל	18/12/2023	154		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	טבלת גודל מגרשים לפי מספר מגרש וייעודו	15: 05 25/03/2024	אריה רחמימוב	24/03/2024	10	1: 1	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח שלביות	10: 26 26/03/2024	אריה רחמימוב	24/03/2024	1	1: 2500	מחייב	מתחמי תכנון
לא	תשריט קווי בניין לכלל המגרשים	10: 28 01/04/2024	אריה רחמימוב	24/03/2024	1	1: 1250	מחייב	קווי בנין
לא	נספח נופי לתוכנית	10: 52 26/03/2024	ברוס לוין	25/03/2024	2	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא		17: 06 13/03/2024	ראובן אלסטר	21/06/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי לתוכנית	10: 26 01/04/2024	אריה רחמימוב	25/03/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה הנספח מחייב לנושא חתכי הדרך - חתכים טיפוסיים 1: 100	11: 21 26/03/2024	פטר ליבוביץ	24/03/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח חשמל. מיקום חדרי שנאים ותוואי הטמנת קו מתח גבוה	12: 54 24/03/2024	חיים חדד	24/03/2024	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	תשריט נספח מים וביוב	10: 31 26/03/2024	חגי קוצר	25/03/2024	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח ניהול מי נגר - תשריט	09: 00 17/03/2024	נמרוד חלמיש	14/03/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר - פרשה טכנית	08: 59 17/03/2024	נמרוד חלמיש	13/03/2024	23		רקע	ניהול מי נגר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל אגף תכנון וביצוע	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, שולמית שפיגל (1)		משרד השיכון והבינוי	באר שבע		4	08-6263709		shlomis@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה, התקווה 4, באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, שולמית שפיגל		משרד השיכון והבינוי	באר שבע	(1)	4	08-6263709		shlomis@moch.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה, התקווה 4, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה רחמימוב	7785	רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ש מי נפתוח	34	02-5378077		arie@rahami-moff.com
	מתכנן	אסנת קמחי		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו	2	02-5847117		OsnatK@moch.gov.il
אדריכלית	מתכנן	שירה מוריוסף	988407	משרד הבינוי והשיכון	משאבי שדה	משאבי שדה				shiram@moch.gov.il
מנהל התכנון	יועץ	שגיא רייזנר			יהוד	יהלום נוה אפרים	19			sagi@sr-promanag.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	גיאולוג	עידו גוטמן		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3	02-6789358		revital@geoprospect.com
יועץ חשמל	מהנדס	חיים חדד	095025	חדד מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת	ירושלים	הסדנא	4	02-6732028	02-6732029	hadad@hadadeng.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	office@afik-eng.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amphibio.co.il
אדריכל	יועץ נופי	ברוס לוין	19838	ק.ס.מ אדריכלים	פתח תקוה	גייע כפיים	21 ג	03-9214510	03-9214513	Bruce@ksma.com
	מתכנן	אסתר לוינסון			באר שבע	(1)	17	08-6650051		levinsone@gmail.com
	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ		פטר ליבוביץ- מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	035-5624596	office@ple.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	חגי קוצר		DHVMED	נתניה	מנלה גד	1	09-8852312	09-8853901	ormo@dhvmed.com

(1) כתובת: ברק בן אבינועם 17, באר שבע.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מונח	הגדרת מונח
גינה טיפולית	אזור המיועד לפעילויות הקשורות לגידולים וצמחייה בהקשרים טיפוליים לאוכלוסייה עם מוגבלויות.
לימנים	מרחב נופי לאיסוף מי נגר עיליים ויצירת מרחב ציבורי המאפשר שימושי פנאי, נופש וחסכון במים.
מעון לאנשים עם מוגבלויות	"מעון לאנשים עם מוגבלויות", בהתאם לסעיף 188 לחוק. אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים המתגוררים ביחד, המקבלים שירות קהילתי ורפואי מהכפר השיקומי "עדי נגב" נחלת ערן. ב"מעון לאנשים עם מוגבלויות" בכל תא שטח יהיו 8 יח"ד עבור כ 6-7 מטופלים (לפי תקני משרד הרווחה) ו 1-2 משפחות אומנות למשפחה אומנת או בצמידות או במגורים מיוחד עצמו.
מרחבי שיתוף	אזור הממוקם בחלק שבין היישוב לבין שטח הכפר השיקומי "עדי נגב". באזור זה מוצעים מקומות בעלי אופי ציבורי אשר קיימים בהם אטרקציות המותאמות גם לאנשים עם מוגבלויות. מבנים אשר יש להם זיקה הן לישוב "דניאל" והן למוסד "עדי נגב - נחלת ערן" בתחומי תעסוקה הקשורה לאוכלוסייה עם מוגבלויות, אירוח משפחות, בקרבת בני משפחה הקשורים ל"עדי נגב", מבנים אשר בהם ניתן טיפול רפואי בסמיכות לבית החולים השיקומי, וכן מיזמי חקלאות טיפולית, פנאי נופש וספורט טיפוליים וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

הקמת יישוב קהילתי בן כ-500 יח"ד, המשלב אוכלוסייה עם מוגבלויות עם זיקה לכפר השיקומי "עדי נגב".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים וכו"ב
- קביעת שימושים ותכליות מותרים בייעודי הקרקע השונים.
- קביעת זכויות והוראות לפיתוח ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- קביעת הוראות בינוי
- קביעת הנחיות לשלבויות ביצוע
- קביעת הנחיות סביבתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 109 - 110, 111, 119 - 120, 121, 129 - 130, 131, 139 - 140, 141, 149 - 150, 159 - 160, 166 - 171, 179 - 180, 181, 189 - 190, 191, 199 - 200, 201, 209 - 210, 211, 219 - 220, 221, 229 - 230, 231, 232 - 24, 29 - 30, 31, 309 - 310, 311, 319 - 320, 321, 329 - 330, 331, 339 - 340, 341, 349 - 350, 351, 359 - 360, 361, 369 - 370, 371, 376 - 38, 39, 40, 409 - 410, 411, 419 - 42, 49 - 50, 51, 59 - 60, 61, 69 - 70, 71, 79 - 80, 81, 89 - 90
מתקנים הנדסיים	620
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 514, 602 - 604
אירוח כפרי	606
שטחים פתוחים	700 - 702, 714, 717, 720, 738 - 740, 802
קרקע חקלאית	630
שטח ציבורי פתוח	710, 717, 723, 728, 732
ספורט ונופש	640
דרך מאושרת	900, 901, 990
דרך מוצעת	651, 902, 905, 906, 916, 923, 924, 926, 963, 976, 977
דרך משולבת	911 - 917, 913 - 911, 922 - 925, 927 - 933, 935 - 937, 939 - 941
דרך ו/או טיפול נופי	650, 652, 653
שביל	716, 731, 733 - 735, 960, 964, 966 - 968, 972 - 974, 978 - 981, 983 - 988
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600, 601
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	605

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנטנה א'	שטחים פתוחים	700
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	717, 728
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	714, 740, 802
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	710, 723, 728, 732
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	900
הנחיות מיוחדות ג	מבנים ומוסדות ציבור	500 - 514
זכות מעבר למעבר ברכב	שטחים פתוחים	802
קו חשמל מתח גבוה	דרך ו/או טיפול נופי	650
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	905, 906, 923
קו חשמל מתח גבוה	דרך משולבת	920 - 922, 928, 929
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	513
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	174, 184, 185, 201, 33, 353, 416,
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	417, 54, 62, 63, 7, 74, 75, 90
קו חשמל מתח גבוה	שביל	731, 735, 987

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	738,720

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	11,198	1.61
שטח ללא תכנון מפורט	683,636	98.39
סה"כ	694,834	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	14,449.04	2.08
דרך ו/או טיפול נופי	39,089.84	5.63
דרך מאושרת	12,819.02	1.84
דרך מוצעת	79,291.92	11.41
דרך משולבת	50,215.05	7.23
מבנים ומוסדות ציבור	51,733.31	7.45
מגורים א'	131,124.03	18.87
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	26,927.09	3.88
מתקנים הנדסיים	2,827.65	0.41
ספורט ונופש	17,128.22	2.47
קרקע חקלאית	26,540.96	3.82
שביל	17,346.02	2.50
שטח ציבורי פתוח	23,156.87	3.33
שטחים פתוחים	190,586.01	27.43
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	11,613.35	1.67
סה"כ	694,848.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. קליניקות, סטודיו ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לבעלי יחידת הדיור בלבד וכחלק מיחידות הדיור. ג. מתקנים טכניים, מחסן, מרתף וחניות. ד. בתאי שטח 1-90 - יחידת אירוח כחלק בלתי נפרד מהבית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בתאי שטח 1-90 יותרו בתים צמודי קרקע חד משפחתיים. בכל תא שטח תותר הקמה של יחידת אירוח אחת או שימוש לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט לעיל, כחלק אינטגרלי של המבנה. יחידת האירוח תתוכנן בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות כחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>2. בתאי שטח 100-235 חד משפחתיים עם קיר משותף.</p> <p>3. בתאי שטח 300-376 בכל תא שטח יותר בית בודד</p> <p>4. בתאי שטח 400-419 בניה "סמי רוויה" - בכל תא שטח 4 או 5 יח"ד. בתאי שטח 401-404, 406-413, 416-419 - ייבנו 4 יח"ד, אשר יחידת דיור אחת מתוכן תהיה יחידה קטנה לטובת דיור בר-השגה, בשטח של עד 80 מ"ר. בתאי שטח 400, 405, 414, 415) - ייבנו 5 יח"ד אשר 2 מתוכן יהיו יח"ד קטנות לטובת דיור בר-השגה, בשטח של עד 80 מ"ר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש. 2. בכל מבנה מגורים, תתוכנן כניסה מונגשת, ככל הניתן 3. הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד קווי הבניין הצידיים והאחורי בלבד, לבריכת השחיה, במרחק של מ-1 מטר מגבול תא השטח. 4. כניסה חיצונית ותאפשר ככניסה נפרדת לקליניקה, משרד או יחידת אירוח.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות הבתים יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים. 2. בגג העליון תותר הקמת מתקנים לאנרגיה סולארית אשר יוסתרו ע"י מעקות הגג. 3. הגישה לגגות תהיה באמצעות סולם. 4. לא יותר חדר מדרגות על הגג. 5. יותר חדר מכוונות למעלית על הגג בבניה סמי רוויה</p>



4.1	מגורים א'
ד	<p>חניה</p> <p>שימוש בשטח החניה המקורה למטרות אחרות - תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. מקומות החניה יהיו מחוץ לקו בנין. ובקו בניין אפס לחניה במגרש השכן.</p>
4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני דת, מבני חינוך, מבני תרבות וקהילה</p> <p>ב. מכינה קדם צבאית</p> <p>ג. מבני חינוך</p> <p>ד. מזכירות ומשרדי היישוב</p> <p>ה. חנות למסחר מקומי</p> <p>ו. מעבר קווי תשתיות כחשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז לרבות תשתית לגז טבעי ודומה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים</p> <p>2. תאסר התקנת צנרת ומערכות תשתיות למיניהן בחזיתות הבניין.</p> <p>3. תותר בניית מרתף בתחום תכנית המבנה</p> <p>4. קווי התשתיות שבתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות ככל הניתן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש.</p> <p>2. גובה קומה מירבי לא יעלה על 5 מטרים.</p> <p>3. תוקם הצללה צמחית, בנויה ורציפה בשטחי החוץ על גבי פרגולות.</p> <p>4. יש להתקין מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ.</p> <p>5. כל השבילים ודרכי גישה למבנים יהיו מונגשים</p> <p>6. יותרו מתקני מים בשטח המוסדות, כגון: בריכה, תעלת מים, מזרקות וברזים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>פריקה/טעינה תוסדר בתחום המגרש.</p> <p>יוסדר מפרץ להעלאה והורדה בסמיכות לשימושים הציבוריים בתחום המגרש.</p>
4.3	אירוח כפרי
4.3.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

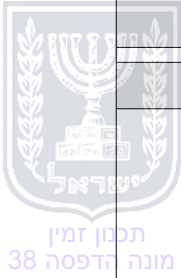


תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

	4.3
<p>אירוח כפרי</p> <p>א. מתקן אכסון מלונאי וכל השימושים הנלווים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ב. אולם כנסים ואירועים ג. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה בהתאם לאופי הכפרי של הישוב. 1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים 2. תאסר התקנת צנרת ומערכות תשתיות למיניחן בחזיתות הבניין. 3. תותר בניית מרתף, לצורכי אחסון ומערכות טכניות, בתחום תכנית המבנה.</p>	א
<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים. 2. בגג העליון תותר הקמת מתקנים לאנרגיה סולארית אשר יוסתרו ע"י מעקות הגג. 3. הגישה לגגות תהיה מתוך המבנה בלבד. 4. תותר הקמת חדרים טכניים וחדרי מדרגות בגג המבנה.</p>	ב
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש. 2. תוקם הצללה צמחית, בנויה ורציפה בשטחי החוץ על גבי פרגולות. 3. תותר התקנת מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ. 4. יותוו שבילים ודרכי גישה מונגשים למבנים. 5. יותרו מתקני מים בשטח המוסדות, כגון: בריכה, תעלת מים, מזרקות ובריזים.</p>	ג
<p>תנאי להקמה</p> <p>תנאים להקמה: א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות ב. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד</p>	ד
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. מכוני מחקר ופיתוח בתחומי הרפואה והטיפול ב. מרפאות ג. תעסוקה למקצועות חופשיים ונותני שירות לרבות תעסוקה בזיקה לאוכלוסייה בעלת מוגבלויות ד. מסחר כשימוש נילוה ה. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים,</p>	א



4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. תאסר התקנת צנרת ומערכות תשתיות למינייהן בחזיתות הבנין.</p> <p>3. תותר בניית מרתף בתחום תכנית המבנה</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>2. הגישה לגגות תהיה מתוך המבנה בלבד. תותר הקמת חדרי מדרגות בגג המבנה</p> <p>3. תותר הקמת חדרים/מתקנים טכניים אשר יוסתרו ע"י מעקות הגג.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש.</p> <p>2. גובה קומה מירבי לא יעלה על 5 מטרים.</p> <p>3. תוקם הצללה צמחית, בנויה ורציפה בשטחי החוץ על גבי מצללות.</p> <p>4. יש להתקין מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ.</p> <p>5. כל השבילים ודרכי הגישה למבנים יהיו מונגשים</p> <p>6. תותר התקנת מתקני מים בשטח המוסדות, כגון: בריכה, תעלת מים, מזרקות וברזים.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים ומתקנים למטרות ספורט כחלק ממרחבי השיתוף.</p> <p>ב. משרדים, הסעדה ומסחר כשימוש נילווה.</p> <p>ג. בריכות שחיה ציבוריות וטיפוליות.</p> <p>ה. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות לרבות מבני שנאים.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים</p> <p>2. תאסר התקנת צנרת ומערכות תשתיות למינייהן בחזיתות הבניין.</p> <p>3. תותר בניית מרתף בתחום תכנית המבנה</p>
א	
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>2. הגישה לגגות תהיה מתוך המבנה בלבד. תותר הקמת חדרי מדרגות בגג המבנה.</p> <p>3. תותר הקמת חדרים/מתקנים טכניים אשר יוסתרו ע"י מעקות הגג.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש.</p>

<p align="center">ספורט ונופש</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>2. תוקם הצללה צמחית, בנויה ורציפה בשטחי החוץ על גבי מצללות.</p> <p>3. יש להתקין מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ.</p> <p>4. כל השבילים ודרכי גישה למבנים יהיו מונגשים.</p> <p>5. תותר הקמת מתקני מים בשטח המוסדות, כגון: בריכה, תעלת מים, מזרקות וברזים.</p> <p>6. תכנון מתקני ומגרשי הספורט מונגשים, יהיו בהתייעצות עם המוסד "עדי נגב" ויועץ נגישות.</p> <p>7. תכנון בריכות שחיה ציבוריות וטיפוליות יהיו מונגשות לטיפול תנועה במים, בגדלים שונים ולגילאים שונים.</p>	
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. תחנת שאיבת ביוב וכל המתקנים הנלווים</p> <p>ב. מעבר תשתיות</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאם למסמך הבינוי והעיצוב</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותוו שבילים ודרכי גישה למבנים בהתאם לדרישות המתקן.</p> <p>2. המתקן יגודר כך שימנע כניסת לא מורשים על מנת לשמור על בטיחות הסובבים אותו.</p> <p>3. המתקן יהיה מרוחק ממגורים בהתאם לתקן התקף בזמן מתן היתרי בניה.</p> <p>4. תחנת השאיבה לשפכים תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>5. תחנת השאיבה תכלול את כל האמצעים הנדרשים לטיפול במטרדי רעש</p> <p>6. בתחום 50 מ' מתחנת השאיבה לא יהיה כל שימוש או פיתוח קולט קהל.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>א. גני משחקים משולבים עם מתקנים לאנשים עם מוגבלויות כחלק ממרחבי השיתוף.</p> <p>ב. מתקני מחזור יישובים לפסולת .</p> <p>ג. נטיעות וגינות, גינה קהילתית.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל ואופניים, ריהוט גן ומזרקות.</p> <p>ה. מתקני הצללה, מחסן ושירותים ציבורים.</p> <p>ו. חדרי שנאים</p> <p>ז. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים טכניים .</p> <p>ח. חנייה ציבורית ומתקני חניה לאופניים, לקלנועית ורכבים מותאמים לבעלי מוגבלויות .</p>	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>ט. גדרות ביטחון ומתקני ביטחון י. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטחים הציבוריים הפתוחים והמתקנים יהיו מותאמים לאנשים עם מוגבלויות בהתייעצות עם המוסד "עדי נגב" ויועץ נגישות. 2. יותקנו ריהוט רחוב, מתקני משחק, מתקני כושר וספורט ואלמנטי הצללה. 3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשו בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים. 4. יתוכננו מקבצי חניה של 3-12 מקומות חנייה כ"חנית מטע" הכוללים לפחות עץ צל אחד על כל שלוש מקומות חניה. 5. שבילי האופניים יתוכננו וייבנו עפ"י הנחיות ותקנות התעבורה המחייבים בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח הציבורי הפתוח עם הנחיות מיוחדות מהווה חוליה מרכזית חשובה במערכת השטחים הפתוחים של הישוב, מערכת זו מהווה מוקד סביבתי המקשר בין אזורי המגורים לפונקציות הציבוריות של הישוב עבור הולכי רגל. בתוך שטחים אלו תפותחנה גינות קהילתיות המאפשרות פיתוח של חקלאות טיפולית, גינות משחק למטופלים עם מוגבלויות, "גינות חושים" וכו'.</p> <p>סימון בתשריט: תחנת השנאה</p> <p>1. תכנית הפיתוח לשצ"פים יכללו את חדרי השנאים. 2. חדרי השנאים יוטמעו במקום שאינו בולט לעין. 3. חומרי גמר לחדרי השנאים יהיו מחומרים עמידים 4. תאסר התקנת צנרת ומערכות תשתיות למינייהן בחזיתות חדרי השנאים.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. שבילים להולכי רגל ואופניים ב. גינון, מתקני הצללה, ריהוט רחוב ג. תשתיות עיליות ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, ניקוז וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>רוחב השביל כמסומן בתשריט</p> <p>1. תאסר תנועה מוטורית 2. רוחב השביל הסלול לא יפחת מ 2.5 מטר 3. כל השבילים ומתקניהם יהיו מותאמים לאנשים עם מוגבלויות בתאום עם "עדי נגב" בעת ביצוע הדרך ובאישור יועץ נגישות. 4. ישולבו ערוגות גינון ספסלים ותאורת רחוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>4.9 דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. כבישים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תחנות אוטובוסים ותחבורה ציבורית, גינון, מתקני הצללה. ב. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות. ג. תאורה ד. ניהול נגר עילי</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. 2. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>הנחיות מיוחדות ב:</p> <p>בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב' בתא שטח 900, חלה תכנית עבודה לרשת חלוקת הגז הטבעי מספר תוכנית: 651-0620948. תנאי להיתר ו/או הרשאה באזור המסומן, הינו תאום עם רשות הגז הטבעי וחברת החלוקה נגב גז טבעי.</p>	<p>א</p>
<p>4.10 דרך מוצעת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. כבישים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תחנות אוטובוסים ותחבורה ציבורית, גינון, מתקני הצללה. ב. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות ג. מתקני אשפה ומחזור ד. תאורה ה. ניהול נגר עילי</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. 2. הסדרי התנועה יתוכננו ע"פ הנחיות רשות התמרור המקומית 3. בכל מפגשי הרחובות המשולבים בכביש מס' 5, יש לשמור על משולשי ראות פתוחים בהתאם למוצג בנספח התנועה. 4. הדרכים ומתקני הדרך יהיו מותאמים לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנים המחייבים בעת ביצוע הדרך ובאישור יועץ נגישות. 5. נטיעות לאורך הדרכים 6. איסוף מי נגר במערכת ניקוז כביש ינותב למערכת פיזור מי נגר לרצועת ניהול נגר עילי 7. התאורה תהיה מונעת סינוור 8. מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים יהיו במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית. 9. בתחום קווי הבניין לדרך מס' 241, תיאסר כל בנייה (למעט מתרסים אקוסטיים) והשימושים המותרים בייעוד יותאמו לשימושים המותרים בתמ"א/1 בקווי בניין של דרכים ארציות.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>4.10 דרך מוצעת</p>	<p>4.10</p>
<p>4.11 דרך משולבת</p>	<p>4.11</p>
<p>4.11.1 שימושים</p> <p>1. תנועה משולבת לכלי רכב והולכי רגל. 2. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות 3. ישולבו נטיעות, ערוגות גינון, ספסלים ותאורת רחוב ואלמנטים למיתון תנועה. 4. מתקני אשפה ומיחזור במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית. 5. תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה.</p>	<p>4.11.1</p>
<p>4.11.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. 2. הסדרי התנועה יתוכננו ע"פ הנחיות רשות תמרור מקומית. 3. הדרכים ומתקני הדרך יהיו מותאמים לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנים המחייבים בעת ביצוע הדרך ובאישור יועץ נגישות. 4. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינויים מעת לעת.</p>	<p>4.11.2</p>
<p>4.12 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.12</p>
<p>4.12.1 שימושים</p> <p>א. טיפול נופי בצדי הדרכים ב. טיפול בקרקע הכולל שיפועי קרקע וטרסות, גינון, שבילים, מתקני הצללה ועבודות ניקוז ג. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות ד. תאורה</p>	<p>4.12.1</p>
<p>4.12.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נטיעות של עצי צל. 2. ישולבו ערוגות גינון ספסלים ותאורת רחוב ואלמנטים למיתון תנועה. 3. הטיפול הנופי יהיה מותאם לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנים המחייבים בעת ביצוע הדרך ובאישור יועץ נגישות.</p>	<p>4.12.2</p>
<p>4.13 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.13</p>
<p>4.13.1 שימושים</p> <p>תאי שטח 602 - 603 :</p> <p>א. מוסד ציבור כחלק ממרחבי השיתוף. ב. מרכז מבקרים ג. מרכז כנסים ד. מרכז חדשנות</p>	<p>4.13.1</p>





מבנים ומוסדות ציבור	4.13
<p>ה. מוזיאון ו. מבנה תרבות וקהילה ז. מבני דת וחינוך</p> <p>תא שטח 604 : א. מוסדות בריאות כחלק ממרחבי השיתוף ב. מוסד שיקום ג. מבנים לפונקציות טיפוליות ד. מרפאות יום.</p> <p>בתאי שטח 602-604 - מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות</p> <p>תאי שטח 500-514 "מעון לאנשים עם מוגבלויות" 1. מגורים לאוכלוסייה עם מוגבלויות 2. שימושים נילוויים כחדרי טיפולים, בריכת שחייה טיפולית, גינה טיפולית ומחסנים. 3. קליניקות וסטודיו לבעלי מקצוע כחלק מהמתחם.</p>	
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש. 2. גובה קומה מירבי לא יעלה על 5 מטרים. 3. תוקם הצללה צמחית, בנויה ורציפה בשטחי החוץ על גבי פרגולות. 4. יש להתקין מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ. 5. כל השבילים ודרכי גישה למבנים יהיו מונגשים. 6. תותר התקנת מתקני מים בשטח המוסדות, כגון: בריכה, תעלת מים</p>	
<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים. 2. בגג העליון תותר הקמת מתקנים טכניים שיוסרתו ע"י מעקות הגג. 3. הגישה לגגות תהיה מתוך המבנה בלבד. 4. תותר הקמת מסתור קל לתשתיות בגג המבנה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאם למסמך ההנחיות בינוי ועיצוב הצורף למסמכי התכנית. 2. תותר בניית מרתף בתחום תכנית המבנה</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>"מעון לאנשים עם מוגבלויות" תאי שטח 500-514 : א. הגידור יהיה על פי הצרכים הפרוגרמטיים בגובה 0.6 מ' / 2 מ', תותר גדר מצמחיה בגובה 1.40 מ' סה"כ. ב. בכל מבנה של מעון לאנשים עם מוגבלויות ניתן שיוקצה חלל לשימוש למפגשים קהילתיים בקומת הכניסה למבנה</p>	

4.13	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ג. התוכנית למתחמים אלו תלווה ע"י יועץ נגישות בתאום עם משרד הרווחה ו"עדי נגב".</p> <p>ד. המרתף יחשב כשטח עיקרי</p> <p>ה. שטח מירבי של בריכת השחייה הטיפולית, לא מקורה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ו. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוה של קטע הדרך הגובל במגרש.</p> <p>ז. יש להתקין מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ.</p> <p>ח. בכל תא שטח יוקצה שטח לחניית נכים לרכב גבוה, המידות המינימליות יהיו בהתאם לתקן.</p>



4.14	שטחים פתוחים
4.14.1	שימושים
	<p>1. נטיעות, שבילים, חורשה</p> <p>2. סוללה אקוסטית [לאורך דרך מס' 241]</p> <p>3. לימנים וניהול מי נגר</p> <p>4. שימושי פנאי ונופש</p> <p>5. קווי תשתית ומתקנים טכניים תת קרקעיים, לרבות מבני שנאים</p> <p>6. מרכיבי ביטחון</p> <p>7. מאגר וויסות למי נגר</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חורשת צל לביילוי ונופש לציבור. יינטעו עצים בגריד של בין 4*4 עד 6*6 מטר בהתאם לסוג או גודל העץ. סוגי העצים יקבעו לפי המלצת קק"ל. ובהתאם לאזור ולתנאי האקלים המקומיים.</p> <p>2. סוללה אקוסטית (לאורך דרך מס' 241) - הקמה של סוללה ומיגון אקוסטי ככל שיידרש.</p> <p>3. לימנים ניהול מי נגר - הלימנים יוצבו בצורה קעורה בנקודות גובה נמוכים אבסולוטיים כאשר הטופוגרפיה המתוכנת מאפשרת גלישת עודפים לפני שעומק צבירת המים יעבור 40 ס"מ. יש לעקוף את גב הלימן בנטיעות ושיחים אקסטנסיביים. לא יותר גידור סביב הלימנים. שיפוע גדות הלימן לא יהיה יותר מ 1:10.</p> <p>4. שימוש פנאי ונופש הכוללים:</p> <p>א. גני משחקים משולבים עם מתקנים לאנשים עם מוגבלויות כחלק ממרחבי השיתוף.</p> <p>ב. מרכזי מחזור יישובים לפסולת.</p> <p>ג. גינון, נטיעת עצים, שטח טבעי, חורשות.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל ואופניים, ואזורי פעילות פנאי ונופש, ריהוט גן ומזרקות.</p> <p>ה. מתקני הצללה.</p> <p>ו. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>ח. שטחי התכנסות, אמפי פארק חוצות לארועיים מקומיים ואזוריים..</p> <p>ט. אזור פיקניק ונופש פעיל.</p> <p>5. מרכיבי ביטחון ייבחנו על ידי הגורמים המקצועיים האחראיים. יצורף דו"ח המלצות לשלב התכנון המפורט לביצוע הכולל התייחסות לגידור, מצלמות, דרכי פטרולים, בקרת כניסות,</p>



4.14	שטחים פתוחים
	<p>מצלמות שטח וכל מרכיבי הביטחון היישובי הנדרשים..</p> <p>6. מאגר ויסות למי נגר הכולל אפיקי ניקוז ביולוגיים Bio Swales , לאורך מערכת כבישים, איגום רדוד בלימנים, ומאגר עמוק המגודר בנקודה נמוכה בפינה הדרום מערבי של הישוב. יש לתכנן את הזרמת מי נגר למערכת ויסות ולהזרים עודפי גלישה בלבד לניקוז ותיעול עירוניים. לתכנן מערכת שאיבה ממאגר איסוף מי נגר בתחתית השטח לשימוש חוזר של המים לצורכי השקיה. בהתאם להמלצות הדו"ח ההידרולוגי.</p> <p>7. ביצוע עבודות להסדרות ניקוז והתקנה של תשתיות ניקוז, כולל עבודות עפר, תעלות, סוללות, התקנה של דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, והתקנה של מתקני ניקוז דוגמת לימנים, מגלשים וטרסות.</p> <p>8. בתחום קווי הבניין, לדרך מס' 241, תיאסר כל בנייה (למעט מתרסים אקוסטיים) והשימושים המותרים בייעוד יותאמו לשימושים המותרים בתמ"א/1 בקווי בניין של דרכים ארציות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט: תחנת השנאה</p> <p>מבני שנאים ימוקמו כמסומן בתשריט. מיקומם המדויק יקבע בתאום עם חח"י. מבנה השנאים יהיה עלי או תת קרקעי, ויוטמע בפיתוח השטח לצמצום הנראות. קירות מבני שנאים יחופו בחומרים עמידים ואיכותיים כגון אבן מסותתת, קרמיקה וכד'.</p> <p>דרך גישת רכב שרות יבוצע כחלק משבילי השצ"פ. יש לטעת עצים וצימחיה למיסוך ויזואלי סביב המבנה. יש לשלב את השנאים ואת מרכזיות התאורה בתכנון הפיתוח כך שייטמעו בפיתוח ובסביבה.</p> <p>סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>זכות מעבר למעבר רכב, מאפשרת גישה מדרך מס' 23 למגרש לתא שטח 620, תישמר גמישות לגבי המיקום המדויק של גישה זאת על פי הנדרש מבחינה הנדסית.</p>
4.15	קרקע חקלאית
4.15.1	שימושים
	<p>א. גידול ונטיעות של מטעים, עצי פרי וגידולי שדה, כגינה קהילתית כחלק ממרחבי השיתוף.</p> <p>ב. אזורים להתכנסות, פעילויות והדרכות, ואזורי הדגמה.</p> <p>ג. הקמת מבנים קטנים לאחסון כלים, קומפוסט, ושירותים.</p> <p>ד. הצללות, חממות ומבנה לטיפול בתוצרת חקלאית ושוק איכרים עד 2,000 מ"ר</p> <p>ה. השהית מי נגר</p>



קרקע חקלאית	4.15
<p>ו. מבנה או סככה, לגידול בעלי חיים, חווה חקלאית טיפולית. ז. מעבר של קווי תשתיות תת קרקעיות</p>	
הוראות	4.15.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 1 מטר ממפלסו הגבוהה של קטע הדרך הגובל במגרש. 2. גובה קומה מירבי לא יעלה על 5 מטרים. 3. תוקם הצללה צמחית, בנויה ורציפה בשטחי החוץ על גבי פרגולות. 4. יש להתקין מתקני משחקים לאנשים עם מוגבלויות בשטחי החוץ. 5. יכל השבילים ודרכי הגישה למבנים יהיו מונגשים 6. יותרו מתקני מים, כגון: בריכה, תעלת מים בהתאם לנספח ניקוז ונוף. 7. כל מערכות ההשקיה לעיבוד חקלאי. 8. תותר התקנת ריהוט: ספסלים, פרגולות הצללה, שולחנות ומתקני קומפוסט. 9. תתאפשר קליטה של נגר עילי בלימנים לפי נספח ניקוז</p>	
<p>גגות</p> <p>ב</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים. 2. בגג העליון תותר הקמת מתקנים לאנרגיה סולארית אשר יוסתרו ע"י מעקות הגג. 3. הגישה לגגות תהיה מתוך המבנה בלבד. 4. תותר הקמת חדרים טכניים וחדרי מדרגות בגג המבנה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו מחומרים עמידים 2. תאסר התקנת צנרת ומערכות תשתיות למינייהן בחזיתות הבנין.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	1	40	(1) 305	0	50	52	203	410	90 - 1	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	1	40	245	0	50	52	143	290	166 - 100	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	1	40	245	0	50	52	143	290	232 - 171	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	1	60	215	0	40	52	123	220	376 - 300	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	(4) 4	40	640	0	80	140	420	700	419 - 400	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 8	8	50	770	30	120	100	520	780	514 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	0	50	(6) 60		(5) 10		(5) 50	500	601 - 600	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	0	50	(7) 60		(5) 10		(5) 50	500	602	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	0	50	(7) 60		(5) 10		(5) 50	500	603	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	0	50	(7) 60		(5) 10		(5) 50	500	604	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	0	50	(5) 60		(5) 10		(5) 50	500	605	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	(8) 100	50	7000	600	0	50	5900	14450	606	אירוח כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	4	0	25	500	0	0	0	500	2830	620	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	5	0	8	(9) 10				(5) 10	26540	630	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	13	0	30	(5) 25				(5) 25	17130	640	ספורט ונופש
5	3	3	3	0	1		0	30	(10) 15	0	0	0	(5) 15	100	728 ,717	שטח ציבורי פתוח
5	3	3	3	0	1		0		(11) 82	0	0	0	82	100	,740 ,714 802	שטחים פתוחים

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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי השירות כוללים הקמת ממ"ד, לכל יח"ד תותר ממ"ד בגודל של עד 12 מ"ר ברוטו, חניה מקורה בשטח 30 מ"ר ומחסן בשטח 10 מ"ר.
- ב. בייעודים: שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 82 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שטח של עד 60 מ"ר סה"כ ליח"א ו/או לתעסוקה ביתית.
- (2) הגובה המרבי של בית חד קומתי לא יעלה על 4.5 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת, כולל מעקה.
- (3) לפי נספח קווי בניין.
- (4) בכל תא שטח, תתוכנן יח"ד קטנה אחת ששטחה לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. במגרשים 400, 405, 414, 415 יותר 5 יח"ד כאשר 2 מהן יחידות קטנות.
- (5) המספר מתייחס לאחוזים.
- (6) המספר מתייחס לאחוזים וכולל את שטחי השירות. השטח המירבי למסחר בייעוד זה יהיה 5%.
- (7) המספר מתייחס לאחוזים וכולל את שטחי השירות. עד 5% מזכויות הבניה אפשר שימשו למסחר נלווה.
- (8) כמות יחידות לאכסון מלונאי.
- (9) המספר מתייחס לאחוזים. יותר שטח מסחרי עד 100 מ"ר סה"כ. התואם את הפעילות הציבורית במבנה.
- (10) המספר מתייחס לאחוזים. מתוכם: 82 מ"ר ל-3 שנאים ו-52 מ"ר ל-2 שנאים.
- (11) 82 מ"ר ל-3 שנאים ו-52 מ"ר ל-2 שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי לפיתוח ולהגשת בקשה להיתרי בניה בשלב א' ו-ב' הינו ביטול או העתקה של קו החשמל העובר בשטח בתאום עם הח"י.
2. תנאי לפיתוח השטח והכשרתו לקראת בניה והגשת בקשה להיתרי בניה יהיה הכנת סקר סייסימי כמפורט בסעיף 6.11 בהוראות תכנית זו.
3. היתר לעבודות פיתוח יתואם עם רשות הניקוז.
4. תנאי לפיתוח יהיה הכנת מאזן חפירה/מילוי שיכלול את אופן הטיפול בעודפי עפר.
5. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכנון מפורט לפתרון ביוב ואישורו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנון יכלול שלבי ביצוע שיבטיח כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה, לרבות תחילת עבודות להקמת מט"ש טל אור בהתאם לתוכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתאי שטח 603-604, בחינה אקוסטית פרטנית, בהתאם להוראות בסעיף 6.10.
7. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה אישור תכנית הפיתוח לרחוב המשולב ע"י הועדה המקומית.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, למעט למבני מגורים, אישור תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן: עבודות תשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) (תקשורת) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
9. התוכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה. 1: 500 התוכנית תציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, פרישת קירות, הסדרי תנועה וחניה, תאורה, ריהוט גן, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, פתרונות תשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז מי נגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, וכיו"ב, סימון קווי בנין ומרחקים בין המבנים, קביעת גובה ו- 0.00 לכל המבנים.
10. היתרי בניה לתשתיות לחלוקת גז טיבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמתם.
11. תנאי לגידור הישוב, יהיה תאום התאורה ההיקפית עם רט"ג.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>חדר מיתוג, פרטי קווי תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>13. תנאי להתחברות לדרך ארצית מס' 241, תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>14. תנאי להגשת בקשה להיתר למוסדות בריאות (שיקום, מרפאות, טיפולים וכו') היוועצות עם וועדת פרויקטים של משרד הבריאות</p> <p>15. ירשם בהיתר : בטרם תחילת העבודות הפיתוח תינתן התראה של לפחות 6 חודשים לחקלאים המעבדים את הקרקע</p> <p>16. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הכנת נספח פסולת וטיפול בה, בתיאום עם המשרד להגנ"ס</p> <p>17. תנאי להגשת בקשה להיתר ו/או הרשאה בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות ב', בתא שטח 900 ביעוד דרך מאושרת, תאום עם רשות הגז הטבעי וחברת החלוקה נגב גז טבעי.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>הישוב דניאל מתוכנן כישוב קהילתי המשלב באורח חיים מלא לאנשים עם מוגבלויות בחיי הקהילה על מנת ליצור שילוב מיטבי.</p> <p>לפיכך, בפיתוח הישוב יובטחו הנושאים הבאים</p> <p>1. כל המבנים בישוב יהיו בהנגשה מלאה והתכנון המפורט יכלול נגישות משלבת מלאה המאפשרת שילוב מלא של אנשים עם מוגבלויות במבנה הציבור.</p> <p>2. אזורי אירוח מונגשים - לכל בית יהיה אזור אירוח מונגש, ככל הניתן. אזור האירוח יאפשר לכל בית אב לארח את כלל תושבי הישוב ובכללם כמובן אנשים עם מוגבלויות המהווים חלק בלתי נפרד מהקהילה ומהישוב.</p> <p>3. גני משחקים ושצ"פים - התכנון המפורט של גני המשחקים והשצפים יתוכננו ברמת נגישות גבוהה, לצד מתקנים מונגשים על פי תקן יותאמו מתקנים המאפשרים משחק ומרחב לפעילות משותפת, לא יוקמו גני משחקים ללא מתקנים מונגשים לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>4. שבילים התכנון המפורט יבטיח כי השבילים והמדרכות יבוצעו מחומרים אשר יבטיחו הליכה ונסיעה בטוחה לאנשים עם מוגבלויות (בחנינה של סלילת השבילים והמדרכות במקום ריצוף באבנים משתלבות)</p>	
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. כל גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד</p> <p>2. המחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי ובתחום קווי הבניין</p> <p>3. יש לתכנן אמצעים להשעיית נגר עילי במרחב הציבורי.</p> <p>4. לאורך הדרכים הראשיות לבין מגרשי המגורים יהיה תיחום צמחי באמצעות שורות עצים ושיחים כפי שמופיע בנספח הנופי.</p>	
<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. שיקום הנופי ייעשה ע"פ תכנית שתילה ונטיעה מאושרת שתוגש ע"י אדריכל הנוף ושתמנע חדירה והתפתחות של מינים פולשים.</p>	

	<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>2. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ואופיינית לאזור למניעת חדירת מינים פולשים. לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>3. הצללה במרחב הציבורי (כבישים, חניות, שבילים, שצ"פים ושטח פתוח במבנים ומוסדות ציבור למיניהם):</p> <p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ד. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח שנותר פתוח בתחום המגרש.</p> <p>ה. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח ריצוף השדרה.</p> <p>ו. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ז. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה פתוחה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>ח. בכל החנייה ציבורית יישתל עץ עם עלווה רחבה לפי הרשימה הנמצאת בנספח הסביבתי על מנת שכל רכב יהיה מוקף בצל של העץ.</p>
	<p>6.5 חניה</p> <p>1. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המגרש.</p> <p>2. חניה לאורחים ניתן להקצות גם לאורך דרכים.</p> <p>3. בכל השטחים הציבוריים יסומנו חניות.</p> <p>נטיעות להצללת החניה, כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.</p>
	<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>1. רעש ותאורה</p> <p>א. אין למקם גנרטורים בשטח התוכנית ללא טיפול אקוסטי.</p> <p>ב. מערכת התאורה תהיה מונעת סינוור ותכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח, בתיאום עם רט"ג</p> <p>2. טיפול ופינוי פסולת מוצקה</p> <p>א. יתוכנן מרכז לאיסוף פסולת יישובי. המרכז יכלול מכלי הפרדה ייעודיים למטרות מחזור, מרכזי איסוף פסולת וגזם המוסתרים ע"י גדר.</p> <p>ב. יוצבו מכלי אצירה לפסולת ביתית ומתקני אצירה לפסולת ממוינת לצרכי מחזור במקום נגיש לתושבים/מבקרים.</p> <p>ג. כמות ונפח המכלים תקבע בתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית מרחבים.</p> <p>ד. מכלי הפסולת הביתית ישולבו בקיר / גדר בנויה בחזית המגרש. באזור זה תתאפשר גדר בנויה בגובה עד 1.40 מ' סה"כ.</p> <p>ה. טרם הכשרת השטח יש להקים גדר למניעת זליגת פסולת הבניין ועבודות העפר לשטחים הסמוכים.</p>
	<p>6.7 פעילות חקלאית</p> <p>1. עד לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח יתאפשר המשך העיבוד החקלאי</p>






6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב</p> <p>א. המבנים יחוברו לרשת הביוב של הישוב, בהתאם לנספח הביוב המנחה.</p> <p>ב. ככל שיהיו שפכים שאינם סניטריים יחויב המחזיק בנכס בבחינת איכות השפכים הצפויים מפעילותו ובטיפול קדם לשפכים, כך שיתאימו לתקנות והנחיות בטרם יוזרמו למערכת הביוב.</p> <p>ג. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות.</p> <p>ד. פתרון הקצה עבור השפכים יהיה מט"ש "פטיש".</p> <p style="text-align: right;">מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות.</p>

6.9	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז וניהול מי נגר עילי:</p> <p>ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים בנספח הניקוז יישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>1. כל מי הנגר בשטח התכנית יופנו לשטחים מחלחלים ו/או למערכת הניקוז אשר תתוכנן על ידי יועץ הנגר העילי ואדריכל הנוף.</p> <p>2. שטחי תפיסה ואיגום בתחום התכנית יתוכננו תוך התחשבות בהיבטים בטיחותיים (מניעת טביעה), נופיים ואופי השימוש בהם בתקופות שונות לאורך השנה.</p> <p>3. יש להבטיח כי לפחות 15% משטח כל מגרש יתוכנן כשטח חדיר למים ו/או מגוון, שאינו מזרים מי נגר אל מחוץ למגרש. נוכח היעילות המוגבלת של החדרת נגר אל מי תת הקרקע יש להעדיף פתרונות של תפיסת נגר ושימוש בו להרוויית הקרקע ולביסוס צמחיה.</p> <p>4. בתוך תחום כל מגרש יש לנקוט פתרונות ניקוז שיאפשרו הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתחומו כמות משמעותית של הגשם היורד בתחומו לפי פרט והנחיות בנספח הניקוז כתנאי להוצאת היתר.</p> <p>5. יש לשמר את כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש על ידי צמצום השימוש בחומרי בניה בעלי תכונות של אטימות למים, צמצום פעולות של הידוק הקרקע וכד'. 6. באזורי חניה יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.</p> <p>7. התכנון לאורך צירי ניקוז ובמוצאי הניקוז יביא בחשבון את הצורך למנוע ארוזיה וסחף קרקע.</p> <p>8. הזרמה של נגר עילי ממגרש פרטי תתוכנן אך ורק לכבישים או לשטחים פתוחים/ציבוריים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>9. תתבצע הפרדה מלאה בין שפכים סניטריים ומי נגר עילי.</p>

6.10	אקוסטיקה
	<p>1. הצורך בבחינה אקוסטית פרטנית תיקבע ע"י הגורם הסביבתי האחראי ו/או במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הבחינה האקוסטית, במידה ותידרש, תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p>

6.11	סקר סייסמי
	<p>1. תנאי לפיתוח השטח והכשרתו לקראת בניה יהיה:</p> <p>גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע, הכולל קדיחה בתחום האתר ובהתייחס להגברה בגין חתכי קרקע רכים והחמרת סיווגם בגין צפי להגברת שתית חריגה בכל</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.11 סקר סייסמי</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>2. תנאי למתן היתר הבניה יהיה פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס. עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, התכנון יתבסס על ספקטרום תגובה שגובש לאחר ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>1. הקמת מחנה קבלן תותר בתחום התוכנית בלבד. 2. על היזם להכין תכנית לסילוק עודפי עפר ולהגישה ליחידה הסביבתית של המועצה האזורית. תוך התייחסות לאתרים המוצעים לסילוק, לאישורים הנדרשים לקליטת החומר באתר הסילוק. 3. יש להשתמש, ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כאדמת גינון ו/או חומר מילוי. 4. לא יותר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש אלא אם כן, יועבר לאתר פסולת מאושר. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה או למקום שתואם ואושר מראש ע"י היחידה הסביבתית של המועצה האזורית. 5. טרם הכשרת השטח יש להקים גדר למניעת זליגת פסולת בניין ועבודות עפר לשטחים הסמוכים. בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים. 6. בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק באתר ההתארגנות, בסוף הבניה ולפני קבלת תעודת גמר, תפונה הפסולת לאתר פסולת מורשה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו/או למתקנים הנדסיים</p> <p>1.2 בתחום רצועת תשתיות ודרכים</p> <p>1.3 בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פתוח, שטח ציבורי פתוח, תעסוקה, מסחר.</p> <p>תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לקו מגרש</p> <p>1.4 במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>2. א. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון - מגורים, אירוח כפרי, ספורט ונופש, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו בטיחות.</p> <p>ב. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מסחר ותעסוקה</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>

1. העברת תשתיות ציבוריות, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים במידה ונדרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
3. הסטת תשתיות קיימות תבוצע בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
4. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.
5. כל מבני התשתיות (מבני שנאים, מרכזיות תאורה, תקשורת וכד'), יוטמעו בפיתוח לצמצום הנראות בסביבתם.

חשמל:

לא יותרו קווי חשמל עיליים.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

סימון בתשריט : תחנת השנאה

הקמת תחנות השנאה במבנה נפרד תותר בכל השטחים הציבוריים (כגון שטחים פתוחים שבילים ושצ"פים). פריסת תחנות ההשנאה תיעשה בהתאם לנספח החשמל המנחה ולדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות ההשנאה.

- א. המבנים יהיו במקום שמאפשר גישה למנוף עד מרחק של 10 מ'.
- ב. המבנים יוטמעו בפיתוח לצמצום הנראות בסביבתם.
- ב. השנאים יחוברו ביניהם על ידי כבילות מתח גבוה שתעבור בתוך הפרוייקט.
- ג. יבוצעו הזנות למבנים של מתח נמוך על ידי חח"י.
- ד. לשם מעבר מתח גבוה ונמוך יוקצו בכל המעברים הציבוריים רצועה ברוחב מטר שלא באזור הכביש, ברצועה זו לא יותקנו שוחות ויותקנו פילרים משולבים בקירות הפיתוח.
- ה. יתוכננו חציות למבנים לרוחב הכבישים.
- ו. הכבילה תהיה טמונה בקרקע ישירות.

סימון בתשריט : קו חשמל מתח גבוה

סימון בתשריט : בלוק ביטול

תנאי להיתר בניה ופיתוח ביטול קו מתח גבוה עילי - העובר בתחום הפרוייקט.

תקשורת

- א. ארון התקשורת ימוקם בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. מהארון הראשי תפוצל התקשורת לשאר היישוב.
- ג. התקשורת תעבור ברצועה ברוחב 60 ס"מ באזורים ציבוריים.
- ד. הכבילה תעבור בתוך הצינורות יק"ע בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים.
- ה. יתוכננו חציות ברוחב הכביש לטובת החיבור למבנים.

תאורה

א. הארונות יזינו את התאורה של היישוב.





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תשתיות	6.14
<p>ב. התאורה תעבור ברצועה של 50 ס"מ.</p> <p>ג. התאורה תעבור בכל הצירים הקיימים.</p> <p>ד. רמת התאורה בצירים לא תרד מ- 16 לוקס.</p> <p>ה. עמודי התאורה יורחקו משפת הכביש ב- 80 ס"מ ככול שניתן ולא פחות מ- 40 ס"מ.</p> <p>ו. התאורה תהיה לכל הפחות במרחק של 50 ס"מ מהחפירה של חח"י.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום על שם 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 על אף האמור לעיל, הפקעות מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>	

בטחון ובטיחות	6.16
<p>בכל יעודי הקרקע יותרו מרכיבי בטחון, כגון: מבנים, מתקנים ואמצעים למיגון ואבטחת בטחון התושבים, לרבות מקלטים, חדרי בטחון, מיגוניות, גדר בטחון ו/או גדר התראתית, מצלמות ומערכות התראה, תאורת בטחון, דרך בטחון היקפית מצעים או סלולה, מחסן נשק, שערים חשמליים, ביתן שומר, אמצעי הסתרה, נטיעות ביטחוניות וכיוצ"ב.</p> <p>יבוצעו על פי הנחיות פיקוד העורף ובתיאום עם הממונה בפיקוד העורף.</p> <p>א. תאורת הביטחון ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור.</p> <p>ב. רוחב דרך הביטחון יהיה עד 4 מטר ומיקומה המדויק ייקבע בשלב התכנון המפורט.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.17
<p>1. בייעודי הקרקע מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות [תאי שטח 601,600,602], תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>קווי הבניין האחורי והצידי יהיו 5 מ'</p> <p>3. בתאי שטח 717,728,714,740,802 תותר חלוקה לתחנות השנאה. גודל תא השטח יקבע בהתאם להנחיות חברת החשמל. קווי הבניין לאחר החלוקה: קדמי 5 מ', אחורי וצידי 3 מ'</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לפיתוח ולהיתרי בניה	העתקה של קו החשמל [כמסומן בתשריט] בתאום עם חח"י.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ביצוע דרך מס' 3, המובילה לאופקים תבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה, וביצוע התשתיות יתאפשר בהינף אחד.
2	שיווק פיתוח - השטח המסומן באות "א" בנספח השלביות	אישור תכנית בינוי ופיתוח. הבטחת שילוב של 30% מיח"ד עבור אוכלוסיה עם מוגבליות ו- 30% מיח"ד עבור אוכלוסיה שיש לה זיקה למוסד "עדי נגב". וביצוע מוסדות הציבור הנדרשים [המסומונים באות A]
3	שיווק פיתוח - השטח המסומן באות "ב" בנספח השלביות	מימוש של 70% מיח"ד בשלב הקודם. הבטחת שילוב של 30% מיח"ד עבור אוכלוסיה עם מוגבליות ו- 30% מיח"ד עבור אוכלוסיה שיש לה זיקה למוסד "עדי נגב". וביצוע מוסדות הציבור הנדרשים [המסומונים באות A]

7.2 מימוש התכנית

מיידי מיום אישורה.

