

10/04/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

16/06/2024

תכנית מס' 620-0506865

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

כפר תיירותי מדברי - עזוז

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000725625/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 620-0506865 הינה תכנית מתאר מקומית מפורטת לכפר תיירותי מדברי עזוז הנמצא בתחום מועצה אזורית רמת נגב

בשנים האחרונות מסתמנת עליה בביקוש לתיירות המדברית המתבססת על האקלים והסביבה הייחודיים של המדבר. עזוז המרוחקת מיישובים אחרים ומצוייה בלב סביבה מדברית, מהווה כבר היום עוגן תיירותי באיזור ומוקד לתיירות פנים וחוף בתחום תיירות המשפחות ותיירות הבודדים. לעזוז תכנית מתאר מפורטת בתוקף משנת 2005 (תכנית מספר 1/219/03/20) אולם לתכנית היו חסמים שונים כגון: בניה קיימת בישוב הקיים ביעודי קרקע שלא איפשרו את הסדרתה וריבוי אתרים ארכיאולוגיים בתחום אזורים לפיתוח.

היעדר תשתית סטטוטורית מתאימה, צרכי הקיום של המשפחות המתגוררות בעזוז והביקוש לאירוח תיירותי ייחודי במקום, הביאו לצמיחה של מתחמי המגורים והאירוח בעזוז ללא הסדרה סטטוטורית וללא היתרי בניה במקום קיימים היום כ-20 יחידות קייט (צימרים) בנוסף לשני מתחמי אירוח המופעלים על ידי תושבי עזוז.

התכנית לכפר תיירותי מדברי עזוז חלה על שטח של כ-800 דונם ומציעה למצות את הפוטנציאל הייחודי של הסביבה המבודדת בה ממוקמת עזוז והפוטנציאל התיירותי שניצניו באים כבר היום לידי ביטוי בתיירות המתקיימת במקום, זאת ע"י הצעת תשתית סטטוטורית שתאפשר:

1. הסדרה במקום של מתחמי המגורים והאירוח התיירותי הקיימים.
2. הצעה של מגרשים ליעודים משולבים שיאפשרו מגורים של משפחות, אירוח תיירותי ועסקים תומכי תיירות (סדנאות, בתי קפה, מסעדות, גלריות וכו').
3. פריסה של שטחי המגורים והאירוח המתאימה לאופי הייחודי של התיירות המדברית המבודדת, למאפיינים הטופוגרפיים של האתר ולפריסת האתרים הארכיאולוגיים.
4. הקמת פארק ארכיאולוגי בשטחים הפתוחים תיאום עם רשות העתיקות.

התכנית מציעה 41 מגרשים ביעוד משולב מגורים ותיירות, באשכולות על גבי השלוחות מצפון, ממזרח ודרום-מזרח לישוב הקיים, הסדרה במקום של 21 מגרשים על פי הבינוי הקיים, ביעוד משולב מגורים, מסחר ותיירות ו-21 מגרשים ביעוד מגורים א'. התכנית מציעה 174 יחידות דיור ועד 316 יחידות קייט (צימרים). במגרשים החדשים התכנית קובעת מנגנונים לקביעת אזור למבני המגורים. במגרשים ועומדת בהוראת צפיפות.

בנוסף התכנית מציעה מגרש ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי), מגרש ביעוד ספורט ונופש וכן מסדירה פיתרון ביוב לישוב ואספקת מים ליישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית 620-0506865

שטח התכנית	1.2
------------	-----

790.457 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 רמת נגב

קואורדינאטה X 149800

קואורדינאטה Y 522700

1.5.2 תיאור מקום

עזוז, 12 ק"מ דרומית לניצנה ו-3 ק"מ מזרחית לדרך 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: עזוז

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עזוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39027	מוסדר	חלק		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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 219 / 03 / 20	402 - 400 , 210 , 203 - 201 , 112 - 101 , 77 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תממ/4/14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>תממ/4/14/55</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/55. הוראות תכנית תממ/4/14/55 תחולנה על תכנית זו.	7548	7812		20/07/2017
<u>תממ/4/14/70</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/70. הוראות תכנית תממ/4/14/70 תחולנה על תכנית זו.	5990	5449		25/08/2009
<u>101/02/20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/20 ממשיכות לחול.	2831	2408		01/07/1982
<u>101/02/20/5</u> <u>א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/20/5 א ממשיכות לחול.	3715	370		12/11/1989
<u>11/101/02/20</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 11/101/02/20. הוראות תכנית 11/101/02/20 תחולנה על תכנית זו.	4267	999		15/12/1994
<u>1/219/03/20</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/219/03/20 ממשיכות לחול.	5384	2185		29/03/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו זאב אילן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אליהו זאב אילן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אליהו זאב אילן		תשריט מצב מוצע 1	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		6	12/02/2023	אליהו זאב אילן	10: 11 12/06/2023	נספח פרוגרמטי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		5	15/11/2023	אליהו זאב אילן	16: 59 15/11/2023	דוח תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	11/06/2023	אליהו זאב אילן	12: 18 11/06/2023	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	15/04/2024	אליהו זאב אילן	13: 20 15/04/2024	נספח בינוי ופיתוח - תכנית 1. נספח מחייב לנושא שלבי פיתוח המתחמים ומספר יחידות האירוח בכל מתחם. 2. במגרשים בהם הוגדר תחום מגורים. הנספח מחייב לנושא מיקום וגודל השטח המיועד להקמת מבני המגורים.	לא
חתכים	רקע	1: 1250	1	04/04/2022	אליהו זאב אילן	10: 27 25/04/2022	נספח בינוי ופיתוח - חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 2500	2	14/11/2023	יואב קישוני	17: 45 14/11/2023	נספח תנועה - גליון מס' 1	לא
תנועה	רקע	1: 1250	2	14/11/2023	יואב קישוני	17: 46 14/11/2023	נספח תנועה - גליון מס' 2	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	12/11/2023	יואב קישוני	17: 46 14/11/2023	נספח מדרג כבישים	לא
ביוב	רקע		18	30/11/2023	אמיר אבישי	16: 33 29/11/2023	נספח מים וביוב-דוח	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	30/11/2023	אמיר אבישי	16: 34 29/11/2023	נספח מים וביוב-תוכנית	לא
ניהול מי נגר	רקע		15	14/08/2022	נמרוד חלמיש	10: 47 25/08/2022	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	רקע	1: 2500	1	28/11/2023	נמרוד חלמיש	14: 59 04/12/2023	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע		77	04/12/2023	דוד מנינגר	15: 04 04/12/2023	מסמך נופי סביבתי	לא
חשמל	רקע	1: 2500	1	30/11/2023	מרדכי פוגל	14: 56 04/12/2023	נספח חשמל	לא
סקר סייסמי	רקע			31/08/2020	אורי סגל	10: 42 14/02/2021	נספח להערכת סיכונים סיסמיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		23	05/12/2023	דוד מנינגר	13: 47 13/12/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	2	05/12/2023	דוד מנינגר	13: 48 13/12/2023	סקר עצים בוגרים - תשריט גליון מס' 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	2	05/12/2023	דוד מנינגר	13: 48 13/12/2023	סקר עצים בוגרים - תשריט גליון מס' 2	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב			08-6564111		shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 8551500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב (1)			08-6564111		shiram@rng.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 8551500.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו זאב אילן		אלי אילן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	צור הדסה (1)			02-5639784		office@elan-arcurb.com
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ, מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		lirazh@data.map.com
מהנדס תנועה	יועץ	יואב קישוני	17209	תלם מערכות תשתית בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6313202		jkishony@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן (2)	6	08-6460914		nimrod@afik- eng.com
יועץ מים/ביוב	יועץ	אמיר אבישי	113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן (2)	6	08-6460914		amir@afik- eng.com
יועץ סביבתי	יועץ	דוד מנינגר		גיא טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (3)	9	08-6909305		admin@geote- va.co.il
גיאולוג	יועץ	אורי סגל		גיא טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (2)	9	02-6909305		uri@geoteva. co.il
מהנדס	יועץ	מרדכי פוגל	17981		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		office@fm- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 301.

(2) כתובת: פארק תעשייה עומר.

(3) כתובת: פארק תעשייה, עומר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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
אכסון מלונאי	מקום הכולל יחידות אירוח, לרבות: כפרי נופש, מלוניות, מלונות בוטיק, אכסניות וכיוב' כהגדרתו בתמ"א 1/12
יחידת קייט (צימר)	יחידת אירוח הנסמכת על בית המגורים כהגדרתה בתמ"א 1/12
מבנה קיים	מבנה המופיע ברקע המדידה ואשר לא סומן להריסה
מחנה זמני	יחידות דיור קטנות להשכרה למגורים זמניים לקליטת משפחות ויחידים לישוב
שרותי תיירות נלווים	שירותים הנדרשים לפעילות תיירותית, לרבות שירותי הסעה, הסעה, מידע, הדרכה ומסחר תיירותי נלווה, כהגדרתם בתמ"א 1/12 ובהתאם לתקני משרד התיירות

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 להסדרת ישוב כפרי תיירותי בר קיימא בעזוז, בהיקף של 62 מגרשי מגורים עם שימושים מעורבים ו-21 מגרשי מגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי הקרקע בתחום התכנית.
2. קביעת 41 תאי שטח למגורים ותיירות.
3. קביעת 21 תאי שטח למגורים מסחר ותיירות.
4. קביעת 21 תאי שטח למגורים א'.
5. קביעת 2 תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת 4 תאי שטח למתקנים הנדסיים.
7. קביעת 2 תאי שטח לתיירות.
8. קביעת תא שטח לספורט ונופש.
9. קביעת תא שטח לקרקע חקלאית.
10. קביעת תא שטח למלונאות (אכסון מלונאי).
11. קביעת מערך הדרכים.
12. קביעת תאי שטח לשטחים פתוחים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשבילים.
13. קביעת קווי בניין לתאי השטח.
14. קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה, מגבלות בניה והנחיות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, תנאים ודפסה 95 למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	65 - 45
מתקנים הנדסיים	604 ,602 - 600
מבנים ומוסדות ציבור	906 ,905
תיירות	71B, 87B
מלונאות (אכסון מלונאי)	907
שטחים פתוחים	853 - 850 ,848 ,847 ,845 - 840
קרקע חקלאית	904 - 900
שטח ציבורי פתוח	820 - 814 ,812 - 810 ,805 ,804 ,802 ,801
ספורט ונופש	910
דרך מאושרת	117 - 115 ,113 - 100
דרך מוצעת	155 - 136 ,134 - 124 ,122 - 120
דרך משולבת	167 - 165 ,163 - 160
שביל	890 - 888 ,884 - 881 ,877 ,876 ,874 - 871 ,867 ,864 - 862
מגורים ותיירות	9 - 5 ,41 ,40 ,4 ,39 - 30 ,3 ,29 - 20 ,2 ,19 - 10 ,1
מגורים מסחר ותיירות	71A, 72 - 86 ,87A, 88 - 90 ,70

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שביל	890
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	819 ,818 ,816
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטחים פתוחים	853 - 851 ,848 ,845 ,841
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	117 - 115 ,113 - 109 ,107 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	155 - 136 ,134 ,132 - 124 ,122 - 120
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	167 - 165 ,163 - 160
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	906 ,905
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	65 - 45
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותיירות	9 ,8 ,41 - 30 ,3 ,29 - 20 ,2 ,19 - 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותיירות	71A, 72 - 86 ,87A, 88 - 90 ,70
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	907
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	604 ,602 - 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	910
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	904 - 900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	876 ,874 - 871 ,867 ,864 - 862 ,890 - 888 ,884 - 881 ,877
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	814 ,812 - 810 ,805 ,804 ,802 ,801 - 820 - 818 ,816
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	853 - 850 ,848 ,847 ,845 ,843 - 840
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	71B, 87B
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שביל	890

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	819 ,818 ,816
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטחים פתוחים	853 - 851 ,848 ,845 ,841
גבול מתחם	דרך מאושרת	117 - 115 ,113 - 104 ,100
גבול מתחם	דרך מוצעת	,142 ,139 - 136 ,134 - 124 ,122 155 - 145 ,143
גבול מתחם	דרך משולבת	167 - 165 ,163 - 160
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	906
גבול מתחם	מגורים א'	65 - 45
גבול מתחם	מגורים ותיירות	,4 ,39 - 30 ,3 ,29 - 20 ,2 ,19 - 10 ,1 9 - 5 ,41 ,40
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	71A, 72 - 86 ,87A, 88 - 90 ,70
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	907
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	604 ,601
גבול מתחם	קרקע חקלאית	902 ,900
גבול מתחם	שביל	,876 ,874 - 871 ,867 ,864 - 862 890 - 888 ,884 - 881 ,877
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	- 814 ,812 ,811 ,805 ,804 ,802 ,801 820
גבול מתחם	שטחים פתוחים	853 - 850 ,848 ,847 ,845 - 840
גבול מתחם	תיירות	71B, 87B
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	115 ,107 ,106 ,104 - 100
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	139 ,134 ,127 ,120
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	162 - 160
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	906
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	65 - 61 ,53 ,50 - 48 ,46 ,45
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותיירות	- 32 ,3 ,29 - 27 ,23 ,2 ,18 - 14 ,10 9 ,8 ,41 ,4 ,39 ,34
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותיירות	71A, 72, 74 - 76 ,80 - 82 ,86 ,70 87A, 88 - 90
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	907
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	604
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	910
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	904 - 902 ,900
דרך / מסילה לביטול	שביל	,889 ,884 - 882 ,877 ,876 ,871 ,862 890
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	819 ,817 - 815 ,812 ,810 ,805 ,801
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	852 ,851 ,848 ,847 ,845 ,844 ,841
דרך / מסילה לביטול	תיירות	71B
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	111 ,107 ,106 ,104 ,100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	,134 ,131 - 127 ,125 ,124 ,122 ,120 154 ,147 - 145 ,136
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	162
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	53
הנחיות מיוחדות	מגורים ותיירות	9 ,40 ,4 ,38 ,31 ,30 ,27 ,14 ,10 ,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותיירות	81, 80
הנחיות מיוחדות	שביל	890, 874, 873
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	802
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	852, 848, 845, 843, 841
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	115, 100
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	150
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	163
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותיירות	71A, 87A
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	850
הנחיות מיוחדות ב	תיירות	71B, 87B
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	810
זכות מעבר למעבר ברכב לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	דרך מאושרת	103
זכות מעבר למעבר ברכב לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	מתקנים הנדסיים	600
זכות מעבר למעבר ברכב לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	קרקע חקלאית	901
זכות מעבר למעבר ברכב לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	שטח ציבורי פתוח	810
חניה	דרך מאושרת	106, 101
חניה	דרך מוצעת	136, 134, 129, 122
חניה	שביל	884
חניה	שטחים פתוחים	852, 847, 845
להריסה	דרך מאושרת	115, 100
להריסה	דרך מוצעת	154
להריסה	דרך משולבת	162
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	82 - 80
להריסה	שטח ציבורי פתוח	802, 801
להריסה	תיירות	71B
תחום השפעה	שטחים פתוחים	848, 845, 844

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בנוי קיים	8,755.44	1.11
אזור מגורים א'	150,731.58	19.07
אזור מגורים א' מיוחד	48,481.44	6.13
אזור מלונאות ונופש	14,714	1.86
אזור משולב מבני ציבור ומסחר	17,197.04	2.18
אזורי יעור	8,476.98	1.07

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	85,589.16	10.83
שטח חקלאי	72,233.2	9.14
שטח למתקן הנדסי	7,214.6	0.91
שטחים פתוחים	377,063.78	47.70
סה"כ	790,457.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22,641.6	2.86
דרך מוצעת	38,538.1	4.88
דרך משולבת	2,853.44	0.36
מבנים ומוסדות ציבור	6,558.27	0.83
מגורים א'	12,658.54	1.60
מגורים ותיירות	128,002.8	16.19
מגורים מסחר ותיירות	52,810.89	6.68
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,993.28	0.63
מתקנים הנדסיים	10,324.49	1.31
ספורט ונופש	6,716.34	0.85
קרקע חקלאית	22,276.61	2.82
שביל	6,662.12	0.84
שטח ציבורי פתוח	27,566.02	3.49
שטחים פתוחים	444,063.48	56.18
תיירות	3,789.52	0.48
סה"כ	790,455.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ותיירות

4.1.1

שימושים

א. מגורים.

ב. יחידות קייט ושיירות נלווים כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל

ג. סדנאות וחללי התכנסות לפעילויות תומכות תיירות

ד. ייצור מצומצם ומכירת מזון מקומיים (שמן זית, תבלינים, אפיית לחמים וכד'), על ידי תכנון זמין מונה הדפסה 95 בעל המגרש בלבד

ה. איכסון תיירותי במאהלי אירוח ואוהלים מסוגים שונים בתאי שטח 1-23 בלבד

ו. מחסנים כשטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים במגרש

ז. חניה מקורה

ח. בריכת שחיה פרטית

ט. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.

י. מצללות

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. הוראות בינוי למגורים

א. תחום מגורים במגרשים

(1) בתאי שטח 1-23, מבני המגורים יוקמו ב'תחום המגורים' המסומן בנספח בינוי ופיתוח.

(2) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר, בהליך של הקלה מתכנית, הצעה של מגיש בקשה להיתר

אשר יציע שינויים במיקום תחום המגורים במגרש, בתנאי שגודל השטח המיועד למגורים לא

יעלה על 1.0 דונם. ובתנאי שהועדה שוכנעה כי אין במיקום המוצע משום פגיעה בשימושים

האחרים במגרש ובמגרשים השכנים.

ב. מרחק בין מבני מגורים

(1) המרחק המזערי בין שני מבני מגורים בתא שטח לא יפחת מ-4.0 מטר.

(2) תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין המבנים) בתחום תא השטח.

(3) במבנים צמודים בעלי קיר משותף יובטחו נסיגות של חלקי החזית המשותפת ולא תהיה חזית רציפה לכל אורך שני המבנים.

(4) המרחק המזערי בין מבנה מגורים למבנה קייט לא יקטן מ-6.0 מטר.

ג. מבנים ומתקנים על הגגות

(1) תותר בניית מהלך מדרגות לעליה לגג מתוך מבנה המגורים ובניית מבנה יציאה לגג מעל מהלך המדרגות.

(2) תותר בניית מצללה מעל קטע גג מבנה מגורים

(3) תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים

תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים.

(4) דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג.

ד. חניה מקורה

מגורים ותיירות

4.1

- (1) תותר בניית חניה מקורה במרווח הקדמי ו/או במרווח הצידי של המגרש בקו בניין 0.0.
- (2) גג החנייה המקורה ינוקז לכיוון פנים המגרש.

ה. מחסנים

- (1) תותר בניית מחסנים לשרות משק הבית כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד.
- (2) תותר בניית המחסנים במרווח הצידי או האחורי של המגרש בקו בניין 0.0, למעט בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים. במקרה זה יישמר קו בניין 1.2 מ' מגבול המגרש הפונה לשטח הציבורי.
- (3) גג המחסן ינוקז לכיוון פנים המגרש.
- (4) חומרי הבניה של המחסן יהיה בהתאם לחומר הבניה של מבני המגורים.

2. הוראות בינוי ליחידות הקייט, לשירותי תיירות נלווים וליתר השימושים

א. יחידות הקייט ושירותי התיירות הנלווים יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרחק בין מבנים

- (1) המרחק המזערי בין שני מבני יחידות קייט בתא שטח לא יפחת מ- 4.0 מ'.
- (2) המרחק המזערי בין יחידת קייט למבנה מגורים בתא שטח לא יפחת מ- 6.0 מ'.
- (3) תותר בניית יחידות קייט צמודות עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין המבנים) בתחום תא השטח בהתאם לתקנים של משרד התיירות.
- (4) המרחק המזערי בין יחידת קייט למבנה נלווה או למבנה בשימוש תיירותי אחר במגרש לא יפחת מ- 4.0 מ'. למעט מבנים המשמשים לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים אשר ימוקמו במרחק של לפחות 6.0 מ' ממבני מגורים ומיחידות קייט.

ג. מבנים ומתקנים על הגגות

- (1) תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו- וולטאיים
- (2) דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג.

3. הוראות בינוי לשימושים תיירותיים נוספים במגרש

- א. סדנאות וחללי התכנסות יופרדו מיחידות הקייט, כך שפעילות בשימושים אלה לא תהווה הפרעה למתארחי יחידות האירוח. הכניסות לשימושים אלו כמו גם דרכי הגישה אליהם יורחקו ככל הניתן משבילי מדרכי הגישה והכניסות ליחידות הקייט.
- ב. מבנים המשמשים לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים (שמן זית, תבלינים, אפיית לחמים וכד') ימוקמו במרחק של לפחות 6 מ' ממבני מגורים ומיחידות קייט במגרש או במגרשים שכנים הגובלים במגרש בו ממוקמים שימושים אלו.
- ג. יובטח אזור תפעולי להורדת אספקה ולאיסוף אשפה לכלל השימושים במגרש שאינם מגורים או יחידות קייט.

4. בריכות שחיה

- א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יבוצע מרווח אוויר או יותקן אמצעי אחר המונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.



מגורים ותיירות	4.1
ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.	
ב בינוי סימון מהתשריט : גבול מתחם 1. מתחמי בינוי א. המגרשים נחלקים למספר מתחמים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח - מתחמים F -A. ב. מספר יחידות הקייט המותרות בכל מתחם נקבע כמפורט בטבלת מתחמים ויחידות קייט בנספח בינוי ופיתוח 'מס' יחידות קייט'. ג. הועדה תדון בבקשה להיתר בניה ליחידות קייט במגרש, רק לאחר שחישבה את הכמות הכוללת של יחידות קייט שאושרו בבקשות להיתר קודמות בתחום המתחם. ד. היתר בניה יחידות קייט במגרש ינתן רק אם מספר יחידות הקייט שאושרו במתחם, בתוספת מספר יחידות האירוח המבוקשת במגרש, אינה חורגת מ'מספר יחידות קייט' במתחם המפורטת בטבלה שבנספח בינוי ופיתוח. ה. באם שוכנעה הועדה המקומית כי לשם קידום התיירות בעוזז נדרש להגדיל את כמות יחידות האירוח מעבר ל'מספר יחידות קייט' במתחם. תהא הועדה המקומית רשאית, בהליך של הקלה מתכנית ופרסום הקלה, לאשר יחידות קייט נוספות במתחם, אך לא מעבר למספר היחידות המותר בכל מגרש ול'מס' יחידות קייט מירב' במתחם, כמפורט בטבלת מתחמים ויחידות קייט בנספח בינוי ופיתוח ובטבלה מס' 5 להלן.	
ג בינוי 1. בינוי בסמוך לנחל עזוז א. הבינוי במגרשים הפונים אל נחל עזוז, יתייחס לאגן החזותי, הנצפה אל הנחל וממנו לרבות מבטים וצירים פתוחים. ב. במגרשים הסמוכים לנחל תינתן עדיפות למיקום יחידות קייט, שירותי תיירות נלווים ושימושים לפעילויות תומכות תיירות, בצד המגרש הפונה אל הנחל. ג. בתכנון המגרשים יושם דגש על הפניית חזיתות ראשיות אל הנחל ועיצובן כחזית-נחל.	
ד עתיקות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. בתחום תאי השטח : 1, 4, 10, 14, 27, 38, 40 המסומנים בהנחיות מיוחדות קיימים עתיקות בהתאם לסקר פיתוח ארכיאולוגי. תנאי לפיתוח השטח בתחום תאי שטח אלו יהיה ביצוע חפירות הצלה בהתאם להנחיות רשות העתיקות	
מגורים מסחר ותיירות	4.2
4.2.1 שימושים	
א. מגורים ב. יחידות קייט ושירותי תיירות נלווים כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל ג. מטבחים והגשת מזון לשירות האירוח הכפרי	

4.2

מגורים מסחר ותיירות

- ד. סדנאות וחללי התכנסות
ה. גלריות וממכר תוצרת מקומית
ו. ייצור מצומצם ומכירת מוצרי מזון מקומיים (שמן זית, תבלינים, אפיית לחמים וכד'), על ידי בעל המגרש בלבד
ז. בריכת שחיה פרטית
ח. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.

4.2.2

הוראות

א

בינוי

1. הוראות בינוי למגורים
א. מבנים ומתקנים על הגגות
(1) תותר בניית מהלך מדרגות לעליה לגג מתוך מבנה המגורים ובניית מבנה יציאה לגג מעל מהלך המדרגות.
(2) תותר בניית פרגולה מעל קטע גג מבנה מגורים.
(3) תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים.
(4) דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג.

ב. חניה מקורה

- (1) תותר בניית חניה מקורה במרווח הקדמי ו/או במרווח הצידי של המגרש בקו בנין 0.0.
(2) גג החנייה המקורה ינוקז לכיוון פנים המגרש.

ג. מחסנים

- (1) תותר בניית מחסנים לשרות משק הבית כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד.
(2) תותר בניית המחסנים במרווח הצידי או האחורי של המגרש בקו בנין 0.0, למעט בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים. במקרה זה יישמר קו בנין 1.2 מ' מגבול המגרש הפונה לשטח הציבורי.
(3) גג המחסן ינוקז לכיוון פנים המגרש.
(4) חומרי הבניה של המחסן יהיה בהתאם לחומר הבניה של מבני המגורים.

2. הוראות בינוי ליחידות הקייט, לשירותי תיירות נלווים וליתר השימושים

- א. יחידות הקייט ושירותי תיירות הנלווים ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתרי הבניה.
ב. מבנים ומתקנים על הגגות

- (1) תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים
(2) דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג.

3. הוראות בינוי לשימושים תיירותיים נוספים ושימושים מסחריים במגרש

- א. שירותי תיירות כגון סדנאות, גלריות וחללי התכנסות יופרדו מיחידות האירוח, כך שפעילות בשימושים אלה לא תהווה הפרעה למתארחי יחידות האירוח. הכניסות לשימושים אלו כמו גם דרכי הגישה אליהם יורחקו ככל הניתן מדרכי הגישה והכניסות ליחידות האירוח.

4.2

מגורים מסחר ותיירות

ב. מבנים המשמשים לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים (שמן זית, תבלינים, אפיית לחמים וכד') ומטבחים והגשת מזון לשירות האירוח הכפרי, ימוקמו מרחק של לפחות 4 מ' בינם לבין מבני מגורים ומיחידות קייט במגרש או במגרשים שכנים הגובלים במגרש בו ממוקמים שימושים אלו.

ג. יובטח אזור תפעולי להורדת אספקה ולאיסוף אשפה לכלל השימושים במגרש שאינם מגורים או יחידות קייט.

ד. מבנים ומתקנים על הגגות

1) תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים

2) דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג.

4. מרחק בין מבנים

א. המרחק המזערי בין שני מבנים חדשים או בין מבנה חדש למבנה קיים לא יפחת מ- 2.0 מטר אם חזיתות המבנים הפונים זה לזה הינם קירות אטומים. המרחק המזערי בין שני מבני מגורים, או בין יחידת מגורים ליחידת אירוח, לא יפחת מ-4.0 מטר אם חזיתות המבנים הפונים זה לזה כוללים פתחים.

ב. יותרו מבנים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין המבנים).

ג. מבנים קיימים החורגים מהמרווחים שבסעיף קטן 4.א. לעיל, ניתן להסדיר במקומם.

ד. כל הרחבה או תוספת למבנה קיים תיבנה בהתאם למרווחים שבסעיף קטן 4.א. לעיל.

5. מבנים קיימים החורגים מקווי בניין

א. מבנים או חלקי מבנים קיימים ביום אישורה של התכנית, החורגים מקווי הבניין למגרש, ניתן יהיה להסדיר במקומם.

קווי הבניין לחלק המבנה החורג מקווי הבניין יהיו בהתאם לקיים. כל הרחבה או תוספת למבנה תיבנה בהתאם לקווי הבניין שהוגדרו למגרש.

6. בריכות שחיה

א. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות במגרשים, בהתאם להנחיות התכנוניות והתפעוליות של הרשות המוסמכת.

ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יבוצע מרווח אוויר או יותקן אמצעי אחר המונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.

בינוי

ב

סימון מהתשריט: **גבול מתחם**

1. מתחמי בינוי

א. המגרשים נחלקים למספר מתחמים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח - מתחמים F-A.

ב. מספר יחידות הקייט המותרות בכל מתחם נקבע כמפורט בטבלת מתחמים ויחידות קייט בנספח בינוי ופיתוח 'מס' יחידות קייט'.

ג. הועדה תדון בבקשה להיתר בניה ליחידות קייט במגרש, רק לאחר שחישבה את הכמות הכוללת

4.2

מגורים מסחר ותיירות

של יחידות קייט שאושרו בבקשות להיתר קודמות בתחום המתחם.

ד. היתר בניה יחידות קייט במגרש ינתן רק אם מספר יחידות הקייט שאושרו במתחם, בתוספת מספר יחידות האירוח המבוקשת במגרש, אינה חורגת מ'מספר יחידות קייט' במתחם המפורטת בטבלה שבנספח בינוי ופיתוח.

ה. באם שוכנעה הועדה המקומית כי לשם קידום התיירות בעוז נדרש להגדיל את כמות יחידות האירוח מעבר ל'מספר יחידות קייט' במתחם. תהה הועדה המקומית רשאית, בהליך של הקלה מתכנית ופרסום הקלה, לאשר יחידות קייט נוספות במתחם, אך לא מעבר למספר היחידות המותר בכל מגרש ו'ל'מס' יחידות קייט מירב' במתחם, כמפורט בטבלת מתחמים ויחידות קייט בנספח בינוי ופיתוח ובטבלה מס' 5 להלן.

ג

בינוי

1. בתכנון הבינוי במגרשים, תינתן עדיפות למיקום יחידות קייט, שירותי תיירות נלווים ושימושים לפעילויות תומכות תיירות. בסמוך לשטחים הפתוחים בין המתחמים או אל המרחב הפתוח הסובב את הישוב

ד

עתיקות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

1. בתחום תאי השטח 80, 81 המסומנים בהנחיות מיוחדות קיימים עתיקות בהתאם לסקר פיתוח ארכיאולוגי. תנאי לפיתוח השטח בתחום תאי שטח אלו יהיה ביצוע חפירות הצלה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

ה

ביוב

1. חיבור מגרשים למערכת הביוב

א. בתאי שטח 89 ו-90 אזורים שאינם ניתנים לחיבור בגרביטציה למערכת הביוב של הישוב. בעל ההיתר יתקין בתחום תא השטח, פיתרון ביוב בשאיבה עד לשוחה הקרובה בקו המאסף היישובי בדרך הסמוכה, באישור משרד הבריאות.

ו

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב

1. תא שטח A71 הינו בזיקה לתא שטח B71 שביעוד תיירות, ושניהם נחשבים כיחידה אחת ובעלות אחת .

2. תא שטח A87 הינו בזיקה לתא שטח B87 שביעוד תיירות, ושניהם נחשבים כיחידה אחת ובעלות אחת.

4.3

מגורים א'

4.3.1

שימושים

א. מגורים

ב. מחסנים לשימוש המגורים

ג חניה מקורה

ד. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.

ה. מצללות



מגורים א'	4.3
הוראות	4.3.2
בינוי א. מבנים ומתקנים על הגגות א. תותר בניית מהלך מדרגות לעליה לגג מתוך מבנה המגורים ובניית מבנה יציאה לגג מעל מהלך המדרגות. ב. תותר בניית מצללה מעל קטע גג מבנה מגורים ג. תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים. ד. דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג. 2. חניה מקורה א. תותר בניית חניה מקורה במרווח הקדמי ו/או במרווח הצידי של המגרש בקו בנין 0.0. ב. גג החנייה המקורה ינוקז לכיוון פנים המגרש. 3. מחסנים א. תותר בניית מחסנים לשרות משק הבית כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד. ב. תותר בניית המחסנים במרווח הצידי או האחורי של המגרש בקו בנין 0.0, למעט בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים. במקרה זה יישמר קו בנין 1.2 מ' מגבול המגרש הפונה לשטח הציבורי. ג. שטח המחסנים יבוא במניין שטחי השרות. ד. גג המחסן ינוקז לכיוון פנים המגרש. ה. חומרי הבניה של המחסן יהיה בהתאם לחומר הבניה של מבני המגורים.	א
עתיקות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. בתחום תא השטח 53 המסומן בהנחיות מיוחדות קיימים עתיקות בהתאם לסקר פיתוח ארכיאולוגי. תנאי לפיתוח השטח בתחום תא שטח זה יהיה ביצוע חפירות הצלה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.	ב
קרקע חקלאית	4.4
שימושים	4.4.1
א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב. ב. שיקום ובניית טרסות חקלאיות ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית. ד. חממות ובתי גידול לגידולים חקלאיים. ה. מכלאות ומבנים לבעלי חיים ו. סככות לאיחסון מזון לבעלי חיים	
הוראות	4.4.2
בינוי 1. מבנים חקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. תכנון מבנים חקלאיים עבור בעלי חיים יהיה כפוף גם לאישור הוטרנר הממשלתי.	א



4.4	קרקע חקלאית
	3. במבנים חקלאיים לבעלי חיים יש ליצור הפרדה ברורה בין נגר המגיע ממקורות נקיים כגון גגות ובין תשטיפים המגיעים ממקור החשוד בזיהום צואתי או אחר. את האזורים תורמי הנגר שיש בהם חשד/פוטנציאל לזיהום יש לנקז אל מערכת הביוב ו/או מיכלי איסוף שפכים מתאימים ולפנותם באופן תקופתי. 4. לא יעשה שימוש בגדר תלתלית בגידור ההיקפי. 5. אין לגדל מינים פולשים, יש למנוע זליגת מינים חי וצומח אל השטחים הפתוחים הטבעיים. 6. כל שימוש חקלאי יהיה כפוף לאישור היחידה הסביבתית רמת נגב.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים ב. מועדונים לנוער ולקשישים ומבנים לפעילויות תרבות, משרדי הועד המקומי ג. בית כנסת ד. מרפאה ה. גני משחקים ומתקני ספורט ו. בתא שטח 905 תותר הקמת יחידות דיור בהישג יד להשכרה ('מחנה זמני'), בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) תשע"ה 2014, ולתנאים שנקבעו בתקנות. ז. מעבר תשתיות תת קרקעיים כגון: ביוב, מים, חשמל, תקשורת, גז, ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים. ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל, מתקני אופניים, ספסלים וכי"ב. ט. שטחים לגינון ונטיעות, שבילים רחבות מרוצפות וכי"ב. י. עבודות לניקוז השטח והשהיית מי נגר. יא. מחסנים לשימוש מבני הציבור/ המסחר בחלק המבנה. יב. מסחר נלווה לשירות המבקרים ותושבי המקום. יג. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.
4.5.2	הוראות
א	בינוי 1. מרחק בין מבנים א. המרחק המזערי בין שני מבנים לא יפחת מ 4.0 מטר. ב. יותרו מבנים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין המבנים). 2. מבנים ומתקנים על הגגות א. תותר בניית מהלך מדרגות לעליה לגג מתוך המבנים ובניית מבנה יציאה לגג מעל מהלך המדרגות. ב. תותר בניית מצללה מעל גג המבנים. ג. תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו- וולטאיים. ד. דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג. 3. חניה מקורה



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	א. תותר בניית חניה מקורה במרווח הקדמי ו/או במרווח הצידי של המגרש בקו בניין 0.0. ב. גג החנייה המקורה ינוקז לכיוון פנים המגרש. 4. מסחר א. תותר בניית מבנה מסחרי נפרד או כחלק ממבנה הציבור. ב. תובטח כניסה נפרדת למגרש עבור המבנה המסחרי. ג. יובטח פיתרון איסוף אשפה נפרד עבור מרכיבי המסחר במגרש. ד. בקשה להיתר תציג את הפתרונות הנפרדים במגרש לשימושים המסחריים
ב	בינוי 1. מעטפת מכלול נוף הר הנגב - חקלאות הנבטים ודרכי הבשמים א. עזוז הינה חלק ממעטפת מכלול נוף 36 בתמ"א 35 תיקון 1 הר הנגב חקלאות הנבטים ודרכי הבשמים. ב. עיצוב המבנים : גושים, חזיתות וגגות, עבודות הפיתוח ועבודות הגינון במגרשים יעשו תוך התייחסות (מבחינת חומרים, צבע, נראות וד') לסביבה המדברית הייחודית והמרחב הטבעי הסובב את הישוב.
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים א. שטחים שייוותרו בצורתם הטבעית. ב. גינון ונטיעות אקסטנסיביים. ג. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופנים וטיילות, בפיתוח אקסטנסיבי המשתלב בסביבה. ד. אזורי משחק, מצפורים, פינות ישיבה. סככות צל ומצללות. ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון : קווי ביוב, קווי מים, קווי חשמל ותקשורת, גז. ו. עבודות לניקוז השטח, השהיית מי הנגר ושימורם. ז. קירות תמך. ח. שיקום שטחים מופרים. ט. חנייה, באזורים המסומנים לחניה בתשריט י. פארקים ארכיאולוגיים באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתשריט. יא. מתקנים טכניים כגון תחנות השנאה, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת. במקור, מתקנים לתאי חלוקת דואר וכו'.
4.6.2	הוראות
א	בינוי 1. מתקנים טכניים א. מיקום המתקנים הטכניים ישולב בתכנון המפורט לתא השטח. ב. בניה והצבה של מתקנים טכניים תעשה במקומות שלא יהיו מפגע חזותי או בטיחותי. ג. מבנים טכניים ימוקמו בסמוך לדרכים ולבינוי ולא בלב השטח הפתוח. 2. תותר חלוקת קרקע בהתאם למפורט בסעיף 6.14 להלן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

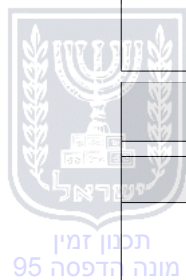
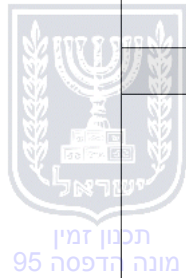


תכנון זמין
מונה הדפסה 95

שטחים פתוחים	4.6
חניה סימון מהתשריט : חניה 1. יותרו עבודות פיתוח והכשרת שטח מינימליות לחניית רכבים פרטיים עבור אורחים ומבקרים בעזוז. 2. יותרו נטיעות והנחת מערכת השקיה לנטיעות ליצירת אזורים מוצללים. 3. תותר הצבת בולדרים לסימון גבול שטחי חניה 4. תותר הצבת שילוט הכוונה בתחום השטח לחניה ובסביבתה. 5. בקשה להיתר להכשרת שטח החניה תציג את כלל מרכיבי הפיתוח לרבות פרטים אדריכליים, סוגי נטיעות וכו'.	ב
פיתוח ונוף 1. בתחום השטחים יותר פיתוח מינימלי בלבד הכולל שבילי גישה על בסיס הקרקע הקיימת, סימון שולי השבילים באבנים, הצבת שילוט מכוון וכו'. 2. יותר פיתוח מינימאלי של נטיעות וגינות המותאם לאופי האיזור. פיתוח שטחי הנטיעות והגינות ישלבו אמצעים להשהיה ושימור מי נגר. 3. תכנון ופיתוח השטח הפתוח, יעשו תוך שמירה על אתרי עתיקות המצויים בתחומם. האתרים יסומנו וישולבו ככל הניתן בתכנון שטח הפתוח בתיאום ועפ"י הנחיית רשות העתיקות.	ג
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. בשטח זה תותר הקמת פארק ארכיאולוגי בתאום עם רשות העתיקות 2. פיתוח הפארק הארכיאולוגי יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ו/או עצים בוגרים. שימור מרכיבים אלה יהווה בסיס לכל תכנון בתחום הפארק הארכיאולוגי.	ד
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
א. שטחים לפיתוח נופי. ב. גינות ונטיעות אינטנסיביים. ג. ריצופים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים, רחבות ומהלכי מדרגות. ד. קירות תמך. ה. מתקנים לפעילות ספורט ופנאי ולמשחק, ריהוט גן ומצללות. ו. חנייה לשירות השימושים לעיל, עפ"י תקן חניה תקף. ז. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, קווי מים, קווי חשמל ותקשורת, גז. ח. עבודות לניקוז השטח, השהיית מי הנגר ושימורם. ט. מתקנים טכניים כגון תחנות השנאה, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת. במקור, מתקנים לתאי חלוקת דואר וכו'. י. מחסני כלים לגינות השטחים הציבוריים הפתוחים. יא. מיכל לאגירת מים בתא שטח 802.	
הוראות	4.7.2
בינוי	א



שטח ציבורי פתוח	4.7
1. מתקנים טכניים א. מיקום המתקנים הטכניים ישולב בתכנון המפורט לתא השטח. ב. בניה והצבה של מתקנים טכניים תעשה במקומות שלא יהיו מפגע חזותי או בטיחותי. 2. בתחום תא שטח 802 יותר שימוש זמני במגדל למיכל אגירת מים הקיים עד להשלמת פיתרון אספקת המים הקבוע לשוב. 3. בתחום תא שטח 821 קיים קו הזנת מים להעתקה, כל עבודה בתחום תא שטח זה תהיה בתאום עם חברת מקורות.	
פיתוח ונוף 1. פיתוח שבילים רחבות ומדרגות. א. ריצוף שבילים יהיה במרצפות בטון, מרצפות בטון משתלבות, אבן טבעית נסורה ומסותתת, אבן שכבות, אספלט, או שילוב של חומרים אלה. כמו כן יותרו שבילי מצע מהודק באזורים בעלי שיפועים מתונים. ב. מהלכי מדרגות ייבנו מרכיבי בטון טרומי או מאבן גושנית. 2. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים המשתלבים בסביבה. 3. העברת קווי תשתיות תעשה תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהיו מפגע חזותי או בטיחותי. 4. פיתוח שטחי הנטיעות והגינות ישלבו אמצעים להשהיה ושימור מי נגר בתחומי השצ"פ. 5. פיתוח השטח יבטיח הנגשת השטח לעגלות ולאנשים עם מוגבלויות.	ב
דרך מאושרת	4.8
שימושים א. מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. קירות תמך, מעברי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות. ג. תשתיות תת קרקעיות, עמודי תאורה, שילוט, ריהוט רחוב, שער כניסה, תחנות אוטובוסים. ד. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.	4.8.1
הוראות דרכים 1. תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. תכנית פיתוח הדרכים תיעשה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י הרשות המוסמכת.	4.8.2
פיתוח ונוף 1. בפיתוח הדרכים יושם דגש על צמצום של עבודות מילוי וחפירה ויובטח כי טביעת הרגל של הדרכים בשטח תהיה מינימלית. 2. כל עבודה בתחום דרך מס' 16 תהיה בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי ישראל.	א ב
דרך מוצעת	4.9
שימושים א. מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל	4.9.1



4.9	דרך מוצעת
	ב. קירות תמך, מעבירי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות. ג. תשתיות תת קרקעיות, עמודי תאורה, שילוט, ריהוט רחוב, שער כניסה, תחנות אוטובוסים. ד. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.
4.9.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. תכנית פיתוח הדרכים תיעשה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י הרשות המוסמכת.
ב	פיתוח ונוף 1. בפיתוח הדרכים יושם דגש על צמצום של עבודות מילוי וחפירה ויובטח כי טביעת הרגל של הדרכים בשטח תהיה מינימלית.
ג	עתיקות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. בתחום תא השטח 130 המסומן בהנחיות מיוחדות קיימים עתיקות בהתאם לסקר פיתוח ארכיאולוגי. תנאי לפיתוח השטח בתחום תא שטח זה יהיה ביצוע חפירות הצלה בהתאם להנחיות רשות העתיקות
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	א. גישה ומעבר להולכי רגל. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, קווי מים, קווי חשמל ותקשורת. ג. עמודי תאורה מותאמים לאופי הייחודי של השבילים. ד. שילוט, ריהוט רחוב. ה. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. בפיתוח השבילים יושם דגש על צמצום ככל הניתן של עבודות מילוי וחפירה. 2. בפיתוח השבילים יעשה שימוש בחומרים מקומיים ו/או בחומרים המתאימים לאופי הסביבה המדברית והאופי התיירותי הייחודי של הישוב. 3. תשתית השבילים תהיה מצע מהודק עם חומרים מייצבים למניעת שחיקת המצעים. 4. בשבילים משופעים ישולבו אמצעים למניעת סחף והסדרת הנגר. 5. יש להבטיח כי נקודות נמוכות בשבילים ינוקזו לשטחים פתוחים. 6. באזורים בהם יותקנו ריצופים, יעשה שימוש באבן טבעית או שילוב של מרכיבים מתועשים וטבעיים. 7. תאורת השבילים תצויד בחיישני תנועה למניעת זיהום אור. 8. לאורך השביל יותקנו נקודות מנוחה שיכללו פתרונות צל, נטיעות וספסלים לשיבה. 9. התשתיות בשבילים תהיינה תת קרקעיות. מרכיבי תשתית כגון ארונות בקרה למערכות חשמל ותקשורת, מגופים למערכות מי, שוחות לתשתיות למיניהם, יותקנו במקומות שלא יהוו הפרעה ולא יסכנו את הולכי הרגל.

מתקנים הנדסיים	4.11
שימושים	4.11.1
א. מתקן טיפול בשפכים בתא שטח מס' 600 1. מבנים המיועדים למתקן יעודי קומפקטי לטיפול בשפכים . מבנים המיועדים להתקנת ציוד יעודי לסניקת ביוב וטיפול בביוב כגון מגובים מכניים, משאבות, צנרת אביזרים וכו', מעל הקרקע ומתחת לקרקע. מתקן לטיפול בריחות, וכן מבני עזר כגון מחסן, חדר חשמל, חדר גנרטור. 2. פיתוח שטח לרבות גינון, גידור, שערים וכו'. 3. תשתיות הנדסיות ומערכות צנרת כגון מפרטי מגופים עיליים, צנרת ביוב וניקוז תת קרקעית כולל תאים, צנרת סניקה, אספקת מים וכו'. 4. מיכלי אגירה תת קרקעיים למי קולחין. 5. מאגר קולחין על קרקעי בתחום תא השטח למתקן טיפול בשפכים. ב. תחנת השנאה למערכת החשמל בתאי שטח מס' 601 ו- 602. ג. בריכה ומשאבה לאגירת מי שתיה בתא שטח מס' 604.	
הוראות	4.11.2
א בינוי 1. הוראות למתקן טיפול בשפכים א. תותר בניית מבנים ומתקנים לטיפול בשפכים לאיכות שפכים שניונית ביציאה מהמתקן, הכולל מערכת להפרדת מוצקים באמצעות בור שיקוע או לחילופין מגוב מכני. ב. המתקן ייבנה בצורה מודולרית תוך אפשרות להרחבה של המתקן בהתאם לשלבי הפיתוח של היישוב. ג. תובטח בכל שלב יכולת התמודדות עם ארועי שיא (סופי שבוע וחגים). ד. במתקן ישולבו אמצעים למניעת גלישות לנחל עזוז לרבות בור לאגירת חרום בעל יכולת הרחבה מודולרית וגנרטור חרום. ה. בתכנון המט"ש ופיתוח השטח סביבו יושם דגש על השתלבות בסביבה הטבעית בו ממוקם המתקן. ו. תכנון המבנה יהיה תוך הטמעת רגישותו בנוף ויעשה שימוש בחומרים וגוונים התואמים את סביבתו הטבעית. ז. התאורה במט"ש תופנה כלפי פנים תא השטח המתקן. יעשה שימוש בגופי תאורה למניעת זיהום אור לשטחים הפתוחים, לרבות שימוש בחיישני תנועה. ט. המגרש למתקן הטיפול בשפכים יגודר. פרט הגדר יוצג בבקשה להיתר הבניה לאישור מהנדס הועדה. 2. שלבי הקמה מתקן טיפול בשפכים א. מתקן הטיפול בשפכים יבוצע בשלבים בהתאם לשלבי פיתוח הישוב המפורטים בסעיף 7.1 להלן. 3. הוראות לתחנות השנאה א. תחנות ההשנאה ייבנו בהתאם להנחיות חברת החשמל. ב. חומרי הגמר ועבודות הפיתוח סביב תחנות ההשנאה יתאימו לאופי הבניה והפיתוח בישוב. 4. הוראות לבריכת מים. א. בתא שטח 604 תותר הקמת בריכה לאגירת מי שתיה לרבות כל האמצעים הדרושים להפעלתה. ב. בריכת המים תבנה בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה) התשמ"ג 1983.	



מתקנים הנדסיים	4.11
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. גלישת שפכים א. בקשה להיתר תציג את האמצעים לאיגום ומניעת גלישת שפכים אל מחוץ למגרש. 2. רעש א. כל מקורות הרעש למשאבות בריכת המים ומתקן טיהור השפכים יושתקו כך שיעמדו בקבוע בתקנות ובחקיקה. ב. בקשה להיתר תציג את האמצעים לצמצום רעש המשאבות. ג. במידה וידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, יבצע מגיש הבקשה להיתר, מדידת מפלסי רעש בגבול מגרשי המגורים. הסמוכים לתחנה. 3. ריחות א. ינקטו האמצעים למניעת מטרדי ריח ממתקן טיהור שפכים. ב. מתקני טיפול הקדם ומכולות הגבבה יהיו במתקן סגור ומאוורר. ג. במבנה המתקן וטיפול הקדם יעשו כל ההכנות לטיפול בריחות. ד. בשטח מתקן הטיהור ישורייך מיקום לביצוע מתקן לטיפול בריחות אשר יבוצע במידת הצורך. ה. בקשה להיתר תציג את האמצעים למניעת מפגעי הריח שישולבו במתקן טיהור השפכים.	ב
ספורט ונופש	4.12
שימושים	4.12.1
א. מגרשי ספורט: קט רגל, כדור סל, טניס, חדר כושר, חדרי חוגים וכד, ב. בריכת שחיה ופיתוח סביבתי. ג. מבנה שירותים ומלתחות. ד. מזנון לבאי בריכת השחיה. ה. מחסנים לשימוש אזור הספורט. ו. פתרונות לסגירה עונתית לבריכת השחיה ומגרשי הספורט. ז. מתקני כושר חיצוניים ופיתוח סביבתי. ח. חנייה לשירות השימושים לעיל עפ"י תקן חניה תקף. ט. מעבר תשתיות תת קרקעיים כגון: ביוב, מים, חשמל, תקשורת, גז. י. מתקנים טכניים כגון תחנות השנאה, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור וכו'. יא. מבני עזר לשימוש מתקן הספורט לרבות ביתן שמירה, סככות צל, מתקני אופניים, ספסלים וכו'. יב. עבודות לניקוז השטח, השהיית מי הנגר ושימורם. יג. פיתוח השטח הכולל, גינון אינטנסיבי, שבילים ורחבות מרוצפים, קירות תמך. יד. מצללות. טו. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.	
הוראות	4.12.2
בינוי 1. מגרשי ספורט	א

4.12

ספורט ונופש

- א. מגרשי הספורט ישולבו בטופוגרפיה תוך איזון חפירה ומילוי וצמצום הצורך בתימוך הקרקע.
 ב. תאורה למגרשי ספורט תעמוד בדרישות למניעת זיהום אור כמפורט בסעיף 6.6.ה. להלן.
 ג. יותר קירוי עונתי של מגרשי ספורט וכן הקמת מצללות בסמוך למגרשים.

2. תותר חלוקת קרקע בהתאם למפורט בסעיף 6.14 להלן.

3. בריכת שחיה

- א. תותר הקמת בריכת שחיה, בהתאם להנחיות התכנוניות והתפעוליות של משרד הבריאות.
 ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יבוצע מרווח אוויר או יותקן אמצעי אחר המונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
 ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
 ד. תותר בניית חדר טכני בתת הקרקע עבור בריכת השחיה. שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות.
 ה. יותרו קירוי עונתי של הבריכה ומצללות לשימוש המתרחצים.

4. תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים.

ב

פיתוח ונוף

1. פיתוח שבילים רחבות ומדרגות
 א. ריצוף שבילים יהיה במרצפות בטון, אבן טבעית נסורה ומסותתת, אבן שכבות, אספלט, או שילוב של חומרים אלה. כמו כן יותרו שבילי מצע מהודק באזורים בעלי שיפועים מתונים.
 ב. מהלכי מדרגות ייבנו מרכיבי בטון טרומי או מאבן גושנית.

2. קירות תמך וגדרות

- א. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים, אשר יבטיחו קיים ארוך, הקירות ישתלבו בטופוגרפיה ויתאימו לאופי הסביבה.
 ב. גובה מירבי לקירות תמך יהיה 1.50 מ'. במידת הצורך ידורג קיר התמך תוך איזון.
 3. העברת קווי תשתיות יעשו תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.
 4. פיתוח שטחי הנטיעות והגינות ישלבו אמצעים להשהיה ושימור מי נגר בתחומי השצ"פ.
 5. פיתוח השטח יבטיח נגישות לעגלות ולאנשים עם מוגבלויות.

4.13

תיירות

4.13.1

שימושים

- א. יחידות קייט (צימרים) וסדנאות אומן ושירותי תיירות נלווים כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל

4.13.2

הוראות

בינוי

א

1. הוראות בינוי ליחידות הקייט ולסדנאות האומן.

4.13

תיירות

- א. יחידות הקייט ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. מרחק בין מבנים
- 1) המרחק המזערי בין שני מבני יחידות קייט לא יפחת מ- 4.0 מ'.
- 2) המרחק המזערי בין יחידת אירוח למבנה סדנת אומן או למבנה בשימוש אחר במגרש לא יפחת מ- 4.0 מ'.

ב

בינוי

סימון מהתשריט : **גבול מתחם**

1. מתחמי בינוי

- א. המגרשים נחלקים למספר מתחמים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח - מתחמים F-A.
- ב. מספר יחידות הקייט המותרות בכל מתחם נקבע כמפורט בטבלת מתחמים ויחידות קייט בנספח בינוי ופיתוח 'מס' יחידות קייט'.
- ג. הועדה תדון בבקשה להיתר בניה ליחידות קייט במגרש, רק לאחר שחישבה את הכמות הכוללת של יחידות קייט שאושרו בבקשות להיתר קודמות בתחום המתחם.
- ד. היתר בניה יחידות קייט במגרש ינתן רק אם מספר יחידות הקייט שאושרו במתחם, בתוספת מספר יחידות האירוח המבוקשת במגרש, אינה חורגת מ'מספר יחידות קייט' במתחם המפורטת בטבלה שבנספח בינוי ופיתוח.
- ה. באם שוכנעה הועדה המקומית כי לשם קידום התיירות בעוז נדרש להגדיל את כמות יחידות האירוח מעבר ל'מספר יחידות קייט' במתחם. תהא הועדה המקומית רשאית, בהליך של הקלה מתכנית ופרסום הקלה, לאשר יחידות קייט נוספות במתחם, אך לא מעבר למספר היחידות המותר בכל מגרש ו'מס' יחידות קייט מירבי' במתחם, כמפורט בטבלת מתחמים ויחידות קייט בנספח בינוי ופיתוח ובטבלה מס' 5 להלן.

ג

ביוב

1. חיבור מגרשים למערכת הביוב

- א. בתאי שטח B71 ו-B87 אזורים שאינם ניתנים לחיבור בגרביטציה למערכת הביוב של הישוב. בעל ההיתר יתקין בתחום תא השטח פיתרון ביוב בשאיבה עד לשוחה הקרובה בקו המאסף היישובי בדרך הסמוכה, באישור משרד הבריאות.

ד

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : **הנחיות מיוחדות ב**

כל שימוש אחר במבנים שבתחום B71 ו-B87 שאינם תואמים את השימושים המותרים ייחשב סטיה ניכרת .

1. תא שטח שטח B71 הינו בזיקה לתא שטח A71 שביעוד מגורים מסחר ותיירות, ושניהם נחשבים כיחידה אחת ובבעלות אחת.
2. תא שטח B87 הינו בזיקה לתא שטח A87 שביעוד מגורים מסחר ותיירות, ושניהם נחשבים כיחידה אחת ובבעלות אחת.



4.14	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.14.1	שימושים
	א. אכסון מלונאי.
4.14.2	הוראות
א	בינוי 1. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 2. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתרי הבניה. 3. מבנים ומתקנים על הגגות א. תותר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים. הקמת המתקנים תעשה בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו- וולטאיים. ב. דודי שמש וקולטים, יחידות מיזוג אוויר ומתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, המותקנים על הגגות, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ו/או יוסתרו על ידי מעקה הגג.
ב	בינוי סימון מהתשריט : גבול מתחם 1. מתחמי בינוי א. תא שטח 907 ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי) יפותח במסגרת פיתוח מתחם D.
4.15	דרך משולבת
4.15.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. קירות תמך, מעבירי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות. ג. תשתיות תת קרקעיות, עמודי תאורה, שילוט, ריהוט רחוב, שער כניסה, תחנות אוטובוסים. ד. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.
4.15.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. תכנית פיתוח הדרכים תיעשה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י הרשות המוסמכת.
ב	פיתוח ונוף 1. בפיתוח הדרכים יושם דגש על צמצום של עבודות מילוי וחפירה ויובטח כי טביעת הרגל של הדרכים בשטח תהיה מינימלית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מזערי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ותיירות	מגורים	23 - 1	4000	(1) 320	120	0	70	13	3 (3)	5 (4)	1	1	(5)	(5)	(5)	(5)	
מגורים ותיירות	תיירות	23 - 1	4000	(6) 420	70	0	0	13	0	5 (7)	1	0	(5)	(5)	(5)	(5)	
מגורים ותיירות	מגורים	41 - 24	2000	(8) 320	120	0	60	25	2	5 (4)	1	1	(5)	(5)	(5)	(5)	
מגורים ותיירות	תיירות	41 - 24	2000	(9) 150	50	0	0	10	0	5 (7)	1	0	(5)	(5)	(5)	(5)	
מגורים א'		65 - 45	500	180	60	0	40	48	1	5 (4)	1	0	(11)	(11)	(13)	(5)	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	70	(12)	240	60	0	0	20	2	5 (4)	1	0	(13)	(13)	(13)	(13)	
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	70	(12)	(14) 131	15	0	0	10	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	71A	(12)	240	60	0	0	22	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	71A	(12)	(16) 200	50	0	0	19	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	72	(12)	450	100	0	0	16	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	72	(12)	(14) 459	51	0	0	15	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	73	(12)	240	60	0	0	14	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	73	(12)	(14) 405	45	0	0	20	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	74	(12)	240	60	0	0	15	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)	

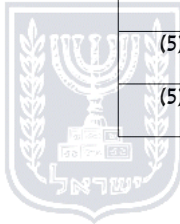
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי (12)	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני (15)	צידי-שמאלי (15)	אחורי (15)
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	74	(12)	333 (14)	37	0	0	18	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	75	(12)	240	60	0	0	14	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	75	(12)	333 (14)	37	0	0	17	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	76	(12)	450	100	0	0	20	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	76	(12)	405 (14)	45	0	0	16	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	77	(12)	450	100	0	0	16	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	77	(12)	585 (14)	65	0	0	20	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	78	(12)	300	70	0	0	21	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	78	(12)	144 (14)	16	0	0	9	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	79	(12)	180	40	0	0	29	1	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	79	(12)	68 (14)	12	0	0	11	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	80	(12)	450	100	0	0	14	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	80	(12)	612 (14)	68	0	0	17	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	81	(12)	450	100	0	0	15	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	81	(12)	522 (14)	58	0	0	16	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	82	(12)	300	70	0	0	18	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	82	(12)	234 (14)	26	0	0	13	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	83	(12)	180	40	0	0	30	1	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	83	(12)	68 (14)	12	0	0	10	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	84	(12)	450	100	0	0	19	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	84	(12)	315 (14)	35	0	0	12	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	85	(12)	300	70	0	0	15	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	85	(12)	342 (14)	38	0	0	15	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	86	(12)	450	100	0	0	18	3	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	86	(12)	315 (14)	35	0	0	12	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	87A	(12)	300	70	0	0	17	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	87A	(12)	288 (17)	32	0	0	14	0	5 (7)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	88	(12)	300	70	0	0	17	2	5 (4)	1	0	(15)	(15)	(15)	(15)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	88	(12)	288 (14)	32	0	0	320	0	14	0	1	0	(15)	(15)	(15)	קדמי
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	89	(12)	300	70	0	0	370 (10)	0	17	2	1	0	(15)	(15)	(15)	אחורי
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	89	(12)	288 (14)	32	0	0	320	0	14	0	1	0	(15)	(15)	(15)	קדמי
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	90	(12)	450	100	0	0	550 (10)	0	14	3	1	0	(15)	(15)	(15)	אחורי
מגורים מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	90	(12)	567 (14)	63	0	0	630	0	16	0	1	0	(15)	(15)	(15)	קדמי
תיירות		71B	(12)	250 (18)	65	0	0	315	0	15	0	1	0	(5)	(5)	(5)	אחורי
תיירות		87B	(12)	190 (19)	60	0	0	250	0	15	0	1	0	(5)	(5)	(5)	אחורי
מתקנים הנדסיים		600	20	650	150	0	300	1100 (20)	0	12	0	1	1	(5)	(5)	(5)	קדמי
מתקנים הנדסיים		601	20	40	0	0	0	40	0	54	0	1	0	(21)	(21)	(21)	אחורי
מתקנים הנדסיים		602	20	40	0	0	0	40	0	58	0	1	0	(21)	(21)	(21)	קדמי
מתקנים הנדסיים		604	20	100	0	0	0	100	0	20	0	1	0	(5)	(5)	(5)	אחורי
שטח ציבורי פתוח		802	250	50	0	0	0	50	0	6	0	1	0	(5)	(5)	(5)	קדמי
שטח ציבורי פתוח		805	250	80	0	0	0	80	0	2	0	1	0	(5)	(5)	(5)	אחורי
שטח ציבורי פתוח		811	250	80	0	0	0	80	0	4	0	1	0	(5)	(5)	(5)	קדמי
שטח ציבורי פתוח		812	250	80	0	0	0	80	0	3	0	1	0	(5)	(5)	(5)	אחורי
שטח ציבורי פתוח		815	250	50	0	0	0	50	0	5	0	1	0	(5)	(5)	(5)	קדמי
שטח ציבורי פתוח		816	250	80	0	0	0	80	0	3	0	1	0	(5)	(5)	(5)	אחורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	3.5	0	4	80	0	0	0	80	250	817		שטח ציבורי פתוח
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	3.5	0	5	80	0	0	0	80	250	818		שטח ציבורי פתוח
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	3.5	0	5	50	0	0	0	50	250	820		שטח ציבורי פתוח
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	(23)	0	10	1685	0	0	0	(22) 1685	5000	900		קרקע חקלאית
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	(23)	0	70	11796	0	0	0	) 11796 (24	5000	900	אחר	קרקע חקלאית
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	(4) 5	0	65	(26) 2300	120	0	240	(25) 1940	250	905		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	(4) 5	0	55	(26) 1700	0	0	200	(27) 1500	250	906		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	(7) 5	0	35	1580	0	0	180	(28) 1400	4993	907		מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	6	0	14	920	40	0	80	800	250	910		ספורט ונופש
(5)	(5)	(5)	(5)	0	1	6	0	38	2500	0	0	0	(29) 2500	250	910	אחר	ספורט ונופש

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:

- גודל מגרש בכל יעודי הקרקע יהיה כמפורט בנספח תאי שטח
- קווי בניין בכל יעודי הקרקע יהיו כמסומן בתשריט
- האחוזים המפורטים בעמודת התכסית הינם עבור כל השטחים הבנויים לשימוש בתא השטח.
- מידדת גובה המבנה תהיה מפני הקרקע הטבעית הסמוכה לכניסה הקובעת למבנה.
- גובה סככות צל ומצללות ביעודי הקרקע הציבוריים השונים יהיה עפ"י הנדרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבני המגורים במגרשים אלו ייבנו בתחום אזור המגורים המסומן בנספח הבינוי והפיתוח, בשטח שלא יעלה על 1.0 דונם.
- (2) א. בתאי שטח אלה תיאסר העברת זכויות ממגורים לשימושי יחידות קייט ולהיפך. ב. שטח מבנה מדרגות לעליה לגג לא יעלה על 15 מ"ר, שטח פרגולה מעל גג המבנה לא יעלה על 25 מ"ר.
- (3) יחידת מגורים שלישית בתאי שטח 1-23, תיבנה בצמוד ובמשולב עם אחד ממבני המגורים האחרים במגרש. שטח כולל ליחידת המגורים השלישית יהיה עד 55 מ"ר, מתוך סך זכויות הבניה המותרות למגורים בתא השטח.
- (4) גובה מבנה מדרגות לעליה לגג יהיה עד 6 מ'.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט.
- (6) א. במגרשים אלה יותרו עד 8 יחידות קייט למגרש. ב. שטח יחידת קייט לא יעלה על 45 מ"ר. ג. שטח מבנה לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים, לא יעלה על 100 מ"ר.
- (7) גובה יחידת אירוח כפרי - חלק מבנה עם גג שטוח יהיה עד 3.5 מ', חלק מבנה עם גג קמרוני יהיה עד 4.5 מ'.
- (8) במגרשים אלה המגורים ייבנו בתחום שטח שלא יעלה על 1.0 דונם.
- (9) א. במגרשים אלה יותרו עד 3 יחידות קייט למגרש. ב. שטח יחידת קייט לא יעלה על 45 מ"ר. ג. שטח מבנה לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים, לא יעלה על 100 מ"ר.
- (10) שטח מבנה מדרגות לעליה לגג לא יעלה על 15 מ"ר, שטח פרגולה מעל גג המבנה לא יעלה על 25 מ"ר.
- (11) עפ"י המסומן בתשריט, בתאי שטח אלו יותר קו בניין צידי 0 לבנייה בקיר משותף על גבול המגרש הצמוד.
- (12) גודל מגרש מזערי לתאי שטח ביעוד זה יהיה כמפורט בנספח תאי שטח.
- (13) א. כמסומן בתשריט ב. קווי הבניין לחלק מבנה קיים החורג מקווי הבניין יהיו בהתאם לקיים. כל הרחבה או תוספת למבנה תיבנה בהתאם לקווי הבניין שהוגדרו למגרש.
- (14) שטח מבנה לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים, לא יעלה על 100 מ"ר.
- (15) א. כמסומן בתשריט ב. קווי הבניין לחלק מבנה קיים החורג מקווי הבניין יהיו בהתאם לקיים. כל הרחבה או תוספת למבנה תיבנה בהתאם לקווי הבניין שהוגדרו למגרש.
- (16) א. בתא שטח זה יהיו עד 3 יחידות קייט ב. שטח מבנה לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים, לא יעלה על 100 מ"ר.
- (17) א. בתא שטח זה יהיו עד 6 יחידות קייט ב. שטח מבנה לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים, לא יעלה על 100 מ"ר.
- (18) בתא שטח זה יהיו עד 5 יחידות קייט.
- (19) בתא שטח זה יהיו עד 2 יחידות קייט.
- (20) בתא שטח זה יותר לנייד שטחי בניה מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- (21) בתאי שטח אלה יותר קו בניין 0.
- (22) זכויות בניה עבור שימוש זה הינו עבור מבנים קשיחים.
- (23) גובה מבנה חקלאי - יהיה על פי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים.
- (24) ביעוד קרקע חקלאית זכויות בניה עבור שימוש אחר הינו עבור מבנים עבור גידול צמחי בלבד.
- (25) בתא שטח זה יותר שימוש של עד 15% מהשטח העיקרי ועד 15% משטחי השירות מעל לקרקע, עבור שימושי מסחר. בתא שטח זה יותר בניה של עד 10 יחידות דיור בהישג יד להשכרה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) תשע"ה 2014, ולתנאים שנקבעו בתקנות. מגורים להשכרה בגודל של כ-80 מ"ר ליחידה ('מחנה זמני').
- (26) שטח מדרגות לעליה לגג לא יעלה על 15 מ"ר, שטח פרגולה מעל גג המבנה לא יעלה על 25 מ"ר.
- (27) בתא שטח זה יותר שימוש של עד 15% מהשטח העיקרי ועד 15% משטחי השירות מעל לקרקע, עבור שימושי מסחר.
- (28) במגרש זה יותרו עד 30 יחידות אירוח מלונאי.
- (29) ביעוד ספורט ונופש זכויות בניה עבור שימוש אחר הינו עבור סככות צל, וקרויים עונתיים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים להיתר בניה ראשון

א. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

2. תנאים להיתר בכל היעודים

א. תנאי למתן היתר בניה בכל יעודי הקרקע, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח אשר תציג בין היתר, אפשרות למימון עתידי של יתרת המבנים וזכויות הבניה במגרש. התכנית תציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, 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 וכיוב', והכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ג. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח. המרחבים המוגנים יהיו מקלטי אב"כ בהתאם להנחיות תחום בטיחות ב' מתג"ר.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.

ו. תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

ז. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הגובלים ב'שטח פתוח', 'שטח ציבורי פתוח', 'דרך' או 'מבנים ומוסדות ציבור', יהיה הצגת האמצעים למניעת דרדרת ושפכי עפר לכיוון המדרון והשטחים הפתוחים, ולמניעת פגיעה בנוף, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ח. תנאי למתן היתר בניה לשימושים מסחריים יהא תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

3. תנאים להיתר ביעודי מגורים א', מגורים ותיירות, מגורים מסחר ותיירות וביעוד תיירות

א. תנאי להיתר בניה לתאי שטח ביעוד מגורים א' וביעוד מגורים ותיירות יהיה הגשת פתרון ניקוז לתא השטח.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 89, B87 ו-B71 יהיה פיתרון סניקה למגרש, ככל שיידרש, בתיאום עם משרד הבריאות.

ג. ביעוד מגורים ותיירות, לא יוצא היתר בניה בתא שטח ללא שהבקשה להיתר תכלול מבנה למגורים וכן מבנה או מבנים לשימושים נוספים מבין השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 ב-ה לעיל, או שניתן כבר היתר בניה בתא השטח למבנה למגורים ולאחד השימושים האחרים הנ"ל.

תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הקמה בפועל של בית המגורים ושל מבנה לשימוש תיירותי שאושר בהיתר.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח ביעודי קרקע: מגורים ותיירות, מגורים מסחר

6.1

תנאים בהליך הרישוי

ותיירות ומגורים א', המסומנים בהנחיות מיוחדות ואשר בהם קיימים אתרי עתיקות, יהיה ביצוע חפירות הצלה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

ה. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 24-41 יהיה סימון גבול האזור המיועד ל-2 יחידות המגורים במגרש בשטח שלא יעלה על 1.0 דונם.

ו. תנאי להיתר בניה ליחידות קייט ביעודים: מגורים ותיירות ומגורים מסחר ותיירות וביעוד תיירות, מעבר ל'מס' יחידות קייט', כמפורט בסעיפים: 4.1.2 ב. ו- 4.2.2 ב. לעיל, יהיה אישור הקלה על ידי הועדה המקומית ופרסום ההקלה כקבוע בדיון.

ז. תנאי להיתר ליחידות קייט יהיה עמידה בדרישות משרד התיירות לתנאים הפיזיים ליחידות קייט שיהיו בתוקף לעת הוצאת ההיתר.

ח. תנאי להיתר בניה מגורים ותיירות ומגורים מסחר ותיירות, עבור מבנים המשמשים לייצור מצומצם של מוצרי מזון מקומיים יהיה עמידה בכל הנדרש לייצור מזון (רישיונות עסק ויצרן).

ט. תנאי להיתר בניה במגרשים ביעוד מגורים מסחר ותיירות הכוללים שימושים של מטבחים לשירות האירוח הכפרי, יהיה הגדרת תחום מסחרי במגרש והצגת כלל פתרונות השירות לרבות אזור תפעולי להורדת אספקה ואיסוף אשפה, בבקשה להיתר הבניה.

י. בתאי שטח ביעוד מגורים א' תנאי להיתר בקו בנין 0 צידי בין שני תאי שטח צמודים, יהיה הגשת בקשה להיתר משותפת לשני תאי השטח.

יא. תנאי להיתר בניה בתאי שטח A71 ו-B71 הינו הריסת המבנה שבתחום תא שטח 100.

יב. תנאי להיתר בניה בתאי שטח A71, 70 ו-72 יהיה תיאום עם חברת מקורות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

4. תנאים להיתר לדרכים, לתשתיות, לשבילים, לשטחים פתוחים ולמבנים ומוסדות ציבור

א. תנאי להיתר בניה לדרכים, לתשתיות, לשבילים ולשטחים הפתוחים יהיה פירוט האמצעים לצמצום מטרדי רעש ואבק וכן פירוט האמצעים לביצוע ההנחיות המפורטות בסעיף 6.11 (הוראות בזמן בניה) להלן.

ב. תנאי למתן היתר לפיתוח בתאי שטח ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים, יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר את סוגי העצים והצמחים לנטיעה ושטילה, פירוט שבילים להולכי רגל שבילי אופנים ודרכי גישה, הדגשים נופיים, חומרי בניה וכו'.

ג. תנאי להיתר לעבודות פיתוח דרכים ותשתיות לכל שלב פיתוח, יהיה ביצוע חפירות הצלה של כלל האתרים הארכיאולוגיים שבתחום מגרשים לבניה הכלולים באותו שלב.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', 'שטחים פתוחים', 'שטח ציבורי פתוח' הגובלים בשטח פתוח, הינו תיאום תכנית הצמחיה ותכנית התאורה עם רשות הטבע והגנים.

ה. תנאי להיתר לעבודות פיתוח בדרך מס' 16 יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל

ו. תנאי להיתר לעבודות פיתוח בדרך מס' 16 יהיה תיאום עם חברת מקורות

ז. תנאי להיתר לעבודות פיתוח בתא שטח 821 ביעוד שצ"פ יהיה תיאום עם חברת מקורות.

ח. תנאי להיתר לעבודות פיתוח בתא שטח 130 ביעוד דרך מוצעת המסומן בהנחיות מיוחדות ואשר בו קיימים עתיקות, יהיה ביצוע חפירות הצלה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

ט. תנאי למתן היתר לשימוש בקרקע בתחום תאי שטח 844, 845, 848 ביעוד "שטחים פתוחים" שבתחום פשט ההצפה של נחל עזוז, הינו העברת העתק הבקשה לרשות הניקוז.

5. תנאים להיתר למתקנים הנדסיים

א. תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן לטיפול בשפכים יהיה אישור משרד הבריאות ותאום

6.2

תנאים בהליך הרישוי

עם המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן לטיפול בשפכים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מעודכנת שתכלול לפחות את המרכיבים הבאים ומרכיבים נוספים לפי דרישת הרשויות המוסמכות:

- (1) העמדת המבנים במגרש, דרכי גישה למבנים, שבילים ורחבות מרוצפות.
- (2) מבני עזר, לרבות סככות צל ומתקנים טכניים.
- (3) מפלסי 0.00.

(4) פירוט נטיעות וגינון, תשתיות

(5) אזורי איגום ואמצעים למניעת גלישת השפכים

(6) האמצעים למניעת מפגעי רעש וריחות

ג. תנאי להיתר בניה למט"ש יהיה הגשת נספח נופי ע"י אדריכל נוף אשר יתייחס לפיתוח סביבת המתקן והשתלבותו בנוף.

6. תנאים להיתר לתא שטח ביעוד קרקע חקלאית

א. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים, יהא תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנר הממשלתי.

6.3

עתיקות

1. כל שטח התכנית נמצא בתחומי אתרי עתיקות מוכרזים כדין 16246/0 "עזוז (צפון)" י"פ : 4404 עמ" 3044 מיום : 01/05/1996 ; 16306/0 "עזוז" י"פ : 4404 עמ" 3044 מיום : 01/05/1996 ; 17552/0 "עזוז" י"פ : 4444 עמ" 21 מיום : 19/09/1996 ; 59079/0 "נחל עזוז [1]" י"פ : 9694 עמ" 7036 מיום : 21/06/2021 ; 16305/0 "עזוז" י"פ : 4404 עמ" 3044 מיום : 01/05/1996 ; 16304/0 "עזוז" י"פ : 4404 עמ" 3044 מיום : 01/05/1996 ; 16307/0 "עזוז" י"פ : 4404 עמ" 3044 מיום : 01/05/1996 ; 144/0 "בארותיים" י"פ : 1091 עמ" 1492 מיום : 18/05/1964 ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.4

דרכים

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית בהתאם לתכנית.
- ב. תינתן האפשרות לפיתוח דרכים מס' : 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, באופן מינימלי, משולב בנוף, בסביבה ובאופי הישוב, כגון מצע מהודק.

6.5

חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה, כולל חניה לרכב תפעולי (פריקה וטעינה).

א. מי קולחין להשקיה:

1. איכות הקולחים לצורכי השקית השטחים הפתוחים והציבוריים תעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על משרד הבריאות. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהייה מופרדת ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. השטחים המושקים כקולחים ישולטו בשילוט אזהרה.

ב. מיתון השפעת האקלים

1. פיתוח המרחב הציבורי, רחובות, שבילים, שצ"פים ושטחים פתוחים בתחום מגרשים, יעשה תוך שימוש במרכיבים ממתני אקלים, לרבות שימוש בצמחיה מותאמת אקלים, בקירות מגיני רוח ומטילי צל ובמצללות. אמצעים אלו יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש למרחב הציבורי.

ג. מניעת מטרדים

1. בתחומי המגרשים יאסרו שימושים המהווים מטרד סביבתי כגון: מטרדי רעש, מטרדי קרינה ומטרדי זיהום אויר, כהגדרתם בחוקים ובתקנות, כפי שיעודכנו מעת לעת.
2. בקשות להיתר הכוללים מתקנים טכניים כגון חדרי סעף, מתקני השנאה וגנרטורים, יפרטו את האמצעים למזעור מטרדי רעש, קרינה וזיהום אויר וקרקע ממתקנים אלו.

ד. פסולת

1. יתוכננו ויוצגו דרכי הטיפול והסילוק של פסולת מוצקה לאתרים הייעודיים.
2. לעת הכנת התכנון המפורט לתשתיות יוגדרו ויסומנו בתכנית, אתרים לריכוז והפרדה במקור של פסולת עבור כל השימושים ויעודי הקרקע.
3. הפסולת לסוגיה תיאסף במיכלים סגורים למניעת גישה לבעלי חיים וחשיפה לרוח.
4. טיפול פסולת חקלאית יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות לטיפול בפסולת חקלאית של המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות, ובפיקוח המועצה המקומית.
5. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית. פסולת בניין תרוכז לאתר שיוגדר לכך בתוך תחום התכנית. הפסולת תפונה לאחר מכן לאתרים מורשים כחוק. לא תושאר פסולת בשטח, תוך הקפדה למניעת גלישה מאזורי הגבעות לערוצים.

ה. זיהום אור

(א) יעשה שימוש התאורה תהיה בהתאם לעקרונות מניעת זיהום אור וצמצומו בכל שטח התכנית ומתקניה. התאורה תופנה אל פנים היישוב.

ו. שימוש בצמחיה וטיפול בצמחים פולשים:

1. טרם תחילת עבודות עפר ופיתוח, יבוצע ניטור צמחים פולשים. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית יעשה בהתאם להנחיות רט"ג.
2. יעשה שימוש בצמחיה מקומית אופיינית לתנאים האקלימיים המדבריים, ובצמחיה חסכנית במים. רשימת הצמחים הן בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשטחים הפתוחים ברחובות ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, תפורט במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
3. יאסר שימוש בצמחים בעלי פוטנציאל פלישה. רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם השטחים הפתוחים תעשה בתאום עם אקולוג/אדריכל נוף למניעת התפשטות צמחים פולשים לשטחים הטבעיים ובהתאם לרשימת הצמחים הפולשים בישראל המתעדכנת מעת לעת.

איכות הסביבה	6.6
4. תכניות לעבודות פיתוח יכללו הנחיות בדבר טיפול ועקירת מינים פולשים על פי הנחיות רט"ג	
תשתיות	6.7
א. תשתיות קיימות 1. קו מים מליחים קיים על פני הקרקע יועתק אל תחום דרך הגישה לשוב או אל מחוץ לתחום התכנית. 2. מיכל אגירה למים מליחים בתחום שצ"פ 802 יבוטל לעת העתקת קו המים המליחים. 3. מיכל אגירה למים שפירים בתא שטח 802 יבוטל לעת התקנת מערכת מים חדשה לשוב. 4. קווי מתח גבוה קיימים בתחום התכנית יועתקו ויבוצעו ככבלי חשמל תת קרקעיים. 5. קו הזנה ראשי של חברת מקורות מיועד להעסקה ב. מים וביוב 1. פתרון הקצה למערכת הביוב הינו המט"ש המקומי החדש שיוקם בחלקו הצפוני של הישוב. עם הפעלת המט"ש וחיבור המבנים למערכת הביוב החדשה, לא יותר המשך השימוש בבורות הספיגה הקיימים. 2. בתוואי קו הזנה ראשי של מקורות לאחר העתקתו למקומו הסופי. (א) תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קו מקורות (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר. (ב) מעל קו מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. ג. תשתיות חשמל 1. תנאי למתן היתר בניה - יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים לפי טבלת מגבלות שבסעיף 4.ג.6.7 להלן. 2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור בוועדה המקומית. 4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין (פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החמל): קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - 20.0 מטר מציר הקו קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו כבל חשמל תת קרקעי מתח נמוך - 0.5 מטר כבל חשמל תת קרקעי מתח גבוה - 3.0 מטר כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת - 1.0 מטר מהמתקן.	

6.7

תשתיות

5. הוראות לעת הבניה

- (א) 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.
- (ב) 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 מ' 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 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- (ג) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' 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.
- (ד) כל תשתיות החשמל והתקשורת (טלכ, טלפון) תהיינה תת-קרקעיות.

6.8

ניקוז

- א. המגרשים בשטח התכנית ינוקזו באופן עילי לכיוון הנחלים, או אל השטח הפתוח.
- ב. ניקוז מגרשים יתוכנן לכיוון שצ"פים או שטחים פתוחים או לכבישים. פיתוח השצ"פים צריך להיות כזה שיאפשר הסדרת תעלות בשיפוע אורכי מינימלי של 0.5%.
- ג. פתרון לניקוז של כל מגרש יוצג כחלק מבקשה להיתר בניה.
- ד. בשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור ובשטחים פתוחים יש לאפשר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים בסוגים שונים וכו'.
- ה. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים ודרכים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקיה.
- ו. כמות הנגר העילי היוצא משטח התכנית במצב מתוכנן לא תעלה על כמות הנגר העילי היוצא משטח התכנית במצב הקיים.

6.9

ניקוז

סימון בתשריט : תחום השפעה

- א. רצועת השפעה מנחל עזוז
1. בתחום רצועת ההשפעה לא תותר בניה כלשהי
2. כל עבודת פיתוח בתחום רצועת ההשפעה תעשה בתיאום עם רשות הניקוז

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

- 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. 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

הוראות בזמן בניה**6.11**

א. היתרי בניה לדרכים, לתשתיות ולשטחים הפתוחים יכללו הנחיות לאופן ביצוע עבודות ההקמה, שיקום ופיקוח כדלהלן:

1. במקומות בהם דרכים, שבילים ותשתיות עוברים בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם להבטיח כי יינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.

2. טרם תחילת עבודות הפיתוח, תוגש תכנית עבודה מפורטת לביצוע הדרכים, השבילים והתשתיות אשר תכלול פירוט של לוח זמנים לביצוע העבודות.

ב. הנחיות סביבתיות לזמן עבודות ההקמה:

1. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום, ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).
2. עבודות העפר והפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף, ותוך שימת לב להיבט הנופי, ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. באתר ההתארגנות יעשה שימוש בתאורה הממוזערת את אפקט זהירות הרקיע (כדוגמת תאורת Full cut off במיוחד בשולי אזור הפיתוח).
5. יינקטו אמצעים למניעה ולצמצום מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.

שמירה על עצים בוגרים**6.12**

לתכנית מצורף נספח מחייב "שמירה על עצים בוגרים", ובו מסומנים עצים לשימור/העתקה/כריתה.

על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימון של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", "עץ לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - ד. אין לאחסן בצמוד לעצים לשימור כלי עבודה או מיכלי סולר; בתחום רדיוס 4 מ' מגזע עץ לשימור, יישמר גובה התכסית הקיימת ולא תתאפשר כל עבודה. תבוצע הגנה על העצים באמצעות גדר אטומה (כגון איסכורית) ושילוט "עצים לשימור" שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות באתר; בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרות העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר.
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 - ב. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום

6.12

שמירה על עצים בוגרים

מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובונה הדפסה 95 תכנון זמין מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
ג. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

היתר לכריתה/ העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק לאחר שהרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/ העתקה זו.

6.13

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

כלל המבנים הקיימים שאינם ניתנים להסדרה על פי הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

6.14

חלוקה לתאי שטח

א. תותר חלוקה של תאי שטח ביעודים: מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, שבילים ושטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית.
1. גודל תא שטח מזערי עבור מתקן טכני יהיה 20 מ"ר.
2. גודל תא שטח מזערי עבור קרקע חקלאית יהיה 5000 מ"ר.
3. גודל תא שטח מזערי עבור כל יעוד אחר יהיה 250 מ"ר.
4. חלוקת זכויות הבניה בין תאי השטח החדשים תהיה לפי הצורך.
5. תכסית מירבית עבור מתקן טכני יהיו 75%.
6. תכסית מירבית עבור כל שימוש אחר יהיו 70%.
7. קווי בניין בין מגרשים חדשים לאחר החלוקה יהיו קווי בניין 0.
8. קווי בניין לגבולות המקוריים של תא השטח יותרו כפי שהיו.
ב. לא תותר חלוקת תאי שטח ביעודים: מגורים ותיירות, מגורים מסחר ותיירות, מגורים אי, תיירות, מלונאות (אכסון מלונאי).

6.15

סטיה ניכרת

1. כל שימוש בתאי שטח ביעוד 'מגורים ותיירות' שלא למטרות מגורים או תיירות יהווה סטיה ניכרת מתכנית.
2. ביעודי קרקע בהם מותרים יחידות קייט (מגורים ותיירות, מגורים מסחר ותיירות, תיירות), שימוש ביחידות הקייט לכל שימוש שאינו אירוח תיירותי יהווה סטיה ניכרת מתכנית.
3. כל שימוש אחר במבנים שבתחום 87B-171B שאינם תואמים את השימושים המותרים יחשב סטיה ניכרת מתכנית.

6.16

סביבה ונוף

1. מעטפת מכלול נוף הר הנגב - חקלאות הנבטים ודרכי הבשמים
- א. עזוז הינה חלק ממעטפת מכלול נוף 36 בתמ"א 35 תיקון 1 הר הנגב חקלאות הנבטים ודרכי הבשמים.
- ב. עיצוב המבנים: גושים, חזיתות וגגות, עבודות הפיתוח ועבודות הגינון במגרשים יעשו תוך התייחסות (מבחינת חומרים, צבע, נראות וד') לסביבה המדברית הייחודית והמרחב הטבעי הסובב את הישוב.
- ג. בתכנון הבינוי במגרשים, תינתן עדיפות למיקום יחידות קייט, שירותי תיירות נלווים ושימושים לפעילויות תומכות תיירות. בסמוך לשטחים הפתוחים בין המתחמים או אל המרחב הפתוח הסובב את הישוב.

6.17

בטחון ובטיחות

1. בתחום השטחים הפתוחים ניתן יהיה לשלב מרכיבי בטחון, כגון: דרך פטרולים, גדר ביטחון, תאורת גדר, שער, וכו'.
2. מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.
3. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך היישוב למניעת זיהום אור.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	פיתוח תאי שטח ביעודים ציבוריים	תאי שטח: 905, 906 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תאי שטח: 600, 602, 604 ביעוד מתקנים הנדסיים, תא שטח 901 ביעוד ספורט ונופש, וכן תאי שטח ביעוד דרכים, שבילים ושטח ציבורי פתוח, אינם תלויים בשלבי הפיתוח וניתן לפתחם בכל עת, בהתאם לצרכי היישוב.
1	פיתוח מתחם A	במיידי, בהתאם לעמידה בתנאים בהליך הרישוי.
2	פיתוח מתחמים B ו-C	תחילת עבודות פיתוח המט"ש ודרכים 1 ו-2
3	פיתוח מתחמים D, E	שיווק של לפחות 70% מהמגרשים במתחמים הכלולים בשלב 2.
4	פיתוח מתחם F	שיווק של 100% מהמגרשים במתחמים הכלולים בשלב 2 והשלמת שיווק של לפחות 70% מהמגרשים במתחמים הכלולים בשלב 3.

7.2

מימוש התכנית

- א. זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 15 שנים מיום אישורה.
- ב. למרות השלבויות המפורטת בסעיף 7.1 לעיל ניתן יהיה לפתח את הישוב ו/או תשתיות הישוב בהינף אחד, ככל והמועצה תמצא לנכון לעשות זאת.