

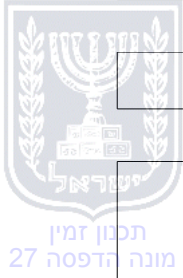
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0502625

הרחבת נחלות מושב שדה ניצן

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תוספת של 74 נחלות במושב שדה ניצן, במטרה לספק מענה לצרכי הגידול הדמוגרפי של היישוב ולביקוש לנחלות במושב, ע"י בנייה ממשית ונקלטים חדשים. התכנית מוגשת בהתאם להחלטת ממשלה מס' 2017 בנושא חיזוק יישובי עוטף עזה ולהחלטה מס' 01/2017 של וועדת הפרוגרמות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר בנושא תוספת נחלות חקלאיות במושבים במועצה אזורית אשכול.

במושב כיום 74 נחלות אשר בכל אחת מהן מותרות 3 יח"ד (יחידת דיור שלישית נוספה בשנת 2018 במסגרת אישור תכנית 651-0247130 אשר הגדילה את הנחלות הקיימות ל-2.5 דונם) ועוד 90 יח"ד מאושרות בייעוד מגורים א'. סה"כ מאושרות כיום במושב 238 יח"ד ועוד 74 יח"ד שאינן נספרות לצורך חישוב מכסת יח"ד במושב לפי תמ"א 1/35 שהינה 500 יח"ד. סה"כ 312 יח"ד.

התכנית מציעה תוספת של 74 נחלות נוספות אשר בכל אחת מהן יותרו 3 יחידות דיור (ועוד יחידת דיור קטנה בשטח עד 55 מ"ר). סה"כ תוספת של 222 יח"ד. לאחר אישור תכנית זו תהיינה במושב 460 יח"ד הנספרות במניין יחידות הדיור לפי תמ"א 1/35 ועוד 74 יח"ד נוספות אשר אינן נספרות. בפועל - 534 יח"ד, עליהן יתווספו עוד 148 יח"ד קטנות בנחלות שאף הן אינן נספרות.

יצוין כי התכנית גובשה לאחר בחינת מספר חלופות בתיאום עם לשכת התכנון אשר בסופו הוצעה חלופה מוסכמת המציעה ניצול יעיל של הקרקע וקישוריות בין חלקי המושב הקיימים והמוצעים.

מדובר בתכנית להרחבה ניכרת ועל כן היא לוותה בנספחים כנדרש בסעיף 12.1.1 לתמ"א 1/35.

התכנית קובעת מנגנון אשר מגביל את תוקף הייעוד "מגורים ביישוב כפרי" לתקופה של 10 שנים, כך שלא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה במגרשים בייעוד זה אשר לא יוצא להם היתר בנייה בתקופה של 10 שנים, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית הארכה למגבלת התוקף שנקבעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת נחלות מושב שדה ניצן

מספר התכנית 651-0502625

1.2 שטח התכנית 1,457.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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

144490 קואורדינאטה X

571135 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב שדה ניצן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שדה ניצן

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100485	מוסדר	חלק	2-89, 91-95, 97-100, 102-111, 113, 115-204, 206-208, 210-216	96, 101, 205, 209, 217
100669	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/2018	8854	7842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0247130 ממשיכות לחול.	שינוי	651-0247130
16/04/2001	2255	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13 / 03 / 7 / 152 ממשיכות לחול.	שינוי	13 / 152 / 03 / 7
06/04/2003		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד / 17 ממשיכות לחול.	שינוי	משד / 17

הערה לטבלה:

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



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				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אסף קשטן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	20/12/2016	אברהם אידלשטיין	16: 04 13/09/2020	פרוגרמה לשטחי ציבור	כן
אדריכלות	רקע	1: 2500		30/01/2020	אסף קשטן	09: 44 30/01/2020	נספח גליונות	לא
ביוב	מנחה	1: 1	14	26/03/2018	אמיר אבישי	10: 19 16/09/2020	פרשה טכנית מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/01/2020	אסף קשטן	15: 51 08/01/2020	מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מחייב		7	02/06/2020	אסף קשטן	11: 50 02/06/2020	טבלת שטחים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	15/09/2020	אדולפו וורוביוף	09: 22 16/09/2020	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה		5	01/06/2020	קרן אורקין	17: 12 01/06/2020	הנחיות נופיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	01/06/2020	קרן אורקין	17: 13 01/06/2020	נספח נוף- תשריט	לא
ניקוז	מנחה		22	26/05/2020	אלעזר במברגר	14: 08 26/05/2020	נספח ניהול וניקוז נגר עילי	לא
סקר סייסמי	מנחה		26	30/03/2017	משה ירקוני	16: 55 17/08/2017	סקר סייסמי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	31/05/2020	ניסים פינס	08: 44 04/06/2020	נספח עצים בוגרים- תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	03/06/2020	ניסים פינס	08: 08 04/06/2020	נספח עצים בוגרים- חוברת	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
	אחר	אייל בינרט		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592	08-9985272	
	אחר	יעקב שצ'ירנסקי		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592	08-9985272	

הערה למגיש התכנית:

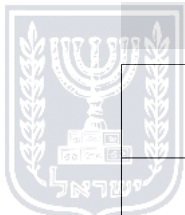
(1) כתובת: ד.ג. נגב 85470.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל בינרט		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592	08-9985272	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב שצ'ירנסקי		שדה ניצן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	שדה ניצן	(1)		08-9982592	08-9985272	

(1) כתובת: ד.ג. נגב 85470.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעיו בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב.מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co. il
	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
	יועץ	אמיר אבישי	113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460215	amir@afik- eng.com
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביון	87759	וי.אס.הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20	04-6371711		adolfo@us- eng.co.il
מהנדס חקלאות	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-5340854		office@hydr omodul.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)		04-9088700		karen@yaad-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	אברהם אידלשטיין	37836	א.ב.מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין		08-6891232		abraham@abt.co.il
MSC בגאולוגיה	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גאוטכניים בע"מ	בני דרור	(3)		09-7965246		yarkoni@netvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(4)	23	03-9675499	03-9504388	nissim@agro-up.net

(1) כתובת: ת.ד. 25256.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 122, בני דרור, ד.ג. שרון תיכון 45815.

(4) כתובת: ת.ד. 131 בית חנן 7686800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

תוספת 74 נחלות למושב שדה ניצן, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 74 חלקות מגורים בנחלות המכילות 222 יח"ד ועוד 74 "יחידות הורים".
- שינוי בייעודי הקרקע.
- קביעת שימושים מותרים לכל ייעוד.
- התווית דרכים
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת שלביות למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

תאי שטח	יעוד
76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A	מגורים בישוב כפרי
451, 450	שטחים פתוחים
120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 151B, 152B, 153B, 154B, 155B, 156B, 157B, 158B, 159B, 160B, 161B, 162B, 163B, 164B, 165B, 166B, 167B, 168B, 169B, 170B, 171B, 172B, 173B, 174B, 175B, 176B, 177B, 178B, 179B, 180B, 181B, 182B, 183B, 184B, 185B, 186B, 187B, 188B, 189B, 190B, 191B, 192B, 193B, 1013 - 1015	קרקע חקלאית
415 - 400	שטח ציבורי פתוח
500	ספורט ונופש
1036 - 1030	דרך מאושרת
1060, 1053 - 1050	דרך מוצעת
1074 - 1070	שביל
1010 - 1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1050	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
95A, 96A, 107A, 122A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לעקירה
401	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
450	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לעקירה
1050	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
109A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
403, 401	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
450	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לשימור
400	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
450	שטחים פתוחים	בלוק תחנת השנאה
1036, 1031	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
1051	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
1002	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	דרך /מסילה לביטול
405	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
1033 - 1030	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1053, 1050	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1009 - 1006 ,1002 - 1000
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	415 ,408 ,406 ,404 - 401
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	451 ,450
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1050
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	95A, 96A, 97A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	120B, 124B, 125B, 131B, 136B, 137B, 140B, 143B, 144B, 148B, 149B, 155B, 160B, 167B, 172B, 173B, 180B, 181B, 185B, 188B, 190B, 1013 - 1015
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	406 ,402
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	450
להריסה	דרך מאושרת	1036 ,1033 ,1031 ,1030
להריסה	דרך מוצעת	1052 ,1050
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1009 - 1006 ,1003 - 1000
להריסה	מגורים בישוב כפרי	76A, 77A, 78A, 84A, 85A, 87A, 88A, 89A, 91A, 92A, 93A
להריסה	ספורט ונופש	500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	413 - 410 ,407 ,405
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1035 - 1031
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1053 ,1052 ,1050
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1010 - 1003 ,1001 ,1000
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	76A, 87A, 88A, 116A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 131A, 132A, 133A, 135A, 136A, 138A, 139A, 142A, 144A, 145A
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	156B, 157B, 1013
קו מים 4" ומעלה	שביל	1070
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	414 - 412 ,408 ,406 ,402 ,400
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	451 ,450

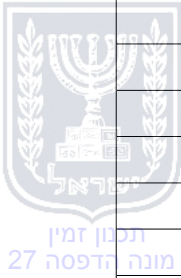
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.34	4,895.12	אזור לבניני ציבור
4.05	59,046	אזור מגורים א'
12.70	185,045.82	אזור מגורים בישוב חקלאי
3.66	53,289.4	אזור מגורים מיוחד
2.07	30,185.77	אזור משולב לבנייני ציבור וספורט
1.80	26,172.2	דרך מוצעת
6.63	96,654.18	דרך קיימת
53.77	783,354.1	שטח חקלאי
2.57	37,441.92	שטח ללא תכנון מפורט
0.90	13,056.43	שטח ספורט
11.52	167,864.2	שטח ציבורי פתוח
100	1,457,005.14	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.05	88,137.9	דרך מאושרת
3.56	51,850.32	דרך מוצעת
61.42	894,938.41	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
12.71	185,256.14	מגורים בישוב כפרי
0.68	9,844.99	ספורט ונופש
9.27	135,069.37	קרקע חקלאית
0.18	2,669.39	שביל
3.01	43,823.04	שטח ציבורי פתוח
3.12	45,415.58	שטחים פתוחים
100	1,457,005.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - 3 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים. ב. ממ"ד (על פי הנחיות פקע"ר) לכל יח"ד, וכן מחסן וחניה מקורה לכל יח"ד. ג. מרתף. ד. מבני משק חקלאיים, כגון: בתי אריזה ובתי קירור. ה. בריכת שחיה פרטית בשטח המיועד למגורים. ו. תשתיות תת קרקעיות. ח. מצללות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 3.0 מ'. ב. יחידת הורים תיבנה כחלק מאחד מהמבנים למגורים עם כניסה נפרדת בתחום המגרש. ג. חניות יהיו בתחום המגרש בקו בנין קידמי ו/או צדדי אפס. יותר קירוי של משטח חניה בגג בלבד (ללא קירות). שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש. ד. תותר בניית מחסן כחלק מהמבנה המגורים או בנפרד בקו בנין אחורי ו/או צדדי אפס. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ה. בריכות שחיה: 1. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד לכל נחלה. 2. הבריכה תמוקם בתחום קווי המגרש בקווי בנין 2 מ'. 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ו. מבנים חקלאיים: 1. מבני משק חקלאיים יוקמו בחלק האחורי של הנחלה ועל פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. יאסרו השימוש והאחסנה של חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק. 3. לא תותר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי. 4. לא יותרו שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים, למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק. ז. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. 2. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>- לא יותר שימוש באסבסט לכיסוי הגגות.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ב. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ'.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. ניתן לפצל מגרשים למגורים בשטח של עד 500 מ"ר, כולל שטח הגישה למגרש המפוצל.</p> <p>2. מגרש אחד מתוך השטח המקורי לפני הפיצול ישאר עם כול מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>3. שאר המגרשים הנותרים ישארו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ויוותרו בהם שימושים למגורים בלבד.</p> <p>4. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זיקת הנאה אן כחלק מהמגרש המפוצל.</p> <p>5. זכות המעבר להולכי רגל ולרכב תרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6. תאסר כול בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>7. תנאי לאישור תשריט חלוקה יהיה הבטחת זכות מעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זאת ברישום המקרקעין.</p> <p>8. במגרש המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכול שימוש אחר שאינו למגורים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>9. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>10. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה אם אין בתחום חלקת המגורים הנותרת בית נוסף עם זכויות בניה של 160 מ"ר לפחות לבעל הנחלה.</p> <p>11. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במנין יחידות הדיור המותרות בנחלה וכול הוראות הבינוי יהיו בהתאם לקבוע בתכנית.</p> <p>12. קווי הבנין בתא השטח המפוצל יהיו 3 מ'.</p> <p>13. תשריט החלוקה יוגש לאישור הוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כול תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת בינוי, פתרונות התנועה והחניה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>1. מתקני משחק וספורט, אולמות ספורט, בריכות שחיה ומועדון כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות ואחסנת ציוד ספורט.</p> <p>2. מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין.</p> <p>3. תותר חלוקת תא השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית בינוי ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. מצללות, תשתיות על ותת קרקעיות, גינון וגידור, שבילים, תאורה, מתקני משחקים, ריהוט גן, מתקני אצירת אשפה ומיחזור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בניה חדשה בתא שטח הזה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. בריכת שחיה: בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או</p>

4.2	ספורט ונופש
	<p>יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. לא יותר אכלוס מבנים ומתקנים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	<p>א. נטיעות, גינון וגידור, ניקוז נגר עילי, תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטחים מרוצפים/סלולים.</p> <p>ב. דרכים חקלאיות, דרכי שירות.</p> <p>ג. תחנות השנאה ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ד. מתקני אצירת אשפה ומיחזור ציבוריים, מתקני נופש ומשחק, סככות צל ופינות ישיבה, מתקנים לפעילות ספורטיבית.</p> <p>ה. מקלטים קיימים כדין בעת אישור התכנית.</p> <p>ו. בתא שטח מס' 450 יותרו מרכיבי ביטחון כגון: גידור, תאורה, דרכי בטחון עמדות ומחסות וכל מרכיב אחר שיידרש על פי הנחיות מעה"בט.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאסר כל בניה למעט עבור השימושים לעיל:</p> <p>1. בתא שטח מס' 450 תותר הקמת תחנות השנאה. מרחק בין תחנת השנאה לבין מבני מגורים ולמבני ציבור לא יפחת מ- 12 מטר. חדרי שנאים יוקמו לפי דרישות חברת החשמל. לצורך הקמתם תותר חלוקת תאי השטח וקווי הבניין יקבעו על פי תכנית תשריט איחוד וחלוקה אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>לפי סימון בתשריט:</p> <p>בתא שטח מס' 450 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שירות הינה עבור הפעילות החקלאית של חלקות א'.</p> <p>זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. נטיעות, גינון וגידור, ניקוז נגר עילי, תשתיות על ותת קרקעיות, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטחים מרוצפים/סלולים.</p> <p>ב. דרכים חקלאיות, דרכי שירות, דרכי בטחון, מרכיבי בטחון כגון: גדרות ושערים, מתקני שמירה, תאורה וכיו"ב.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הוועדה המקומית, מתקני אצירת אשפה ומיחזור ציבוריים, מתקני נופש ומשחק, מצללות, סככות צל ופינות ישיבה, מתקנים לפעילות</p>



	4.4
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>ספורטיבית. ד. מקלטים קיימים כדין בעת אישור התכנית. ה. בתא שטח מס' 400 תותר תחנת השנאה.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר בנייה למעט עבור השימושים המפורטים לעיל:</p> <p>1. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית. 2. מרחק בין תחנת השנאה לבין מבני מגורים ולמבני ציבור לא יפחת מ- 12 מטר. חדר השנאה יוקם לפי דרישות חברת החשמל. לצורך הקמתה תותר חלוקת תאי השטח וקווי הבניין יקבעו על פי תכנית תשריט איחוד וחלוקה אשר תאושר ע"י המהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>א. תכנון יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. ב. גינון ונטיעות יתוכננו בעדיפות למיני צומח מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות רט"ג.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>ג</p> <p>בתאי שטח מס' 402 ו-406 זכות מעבר לרכב.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ד</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחלחול של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לחלחול ולהשהייה יהיו נמוכים מסביבתם על מנת לקלוט את מי הנגר העילי בצורה מיטבית כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>כבישים ומדרכות, מפרצי חנייה, קווי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, גינון, עצים וכיו"ב.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותרו תחנות הסעה, חניות בצדי הדרכים באישור רשות התמרור והצבת מתקני פסולת ציבוריים. ב. תיאסר כל בניה. ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט. ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	
	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>כבישים ומדרכות, מפרצי חנייה, קווי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, גינון, עצים וכיו"ב.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>	

<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>א. יותרו תחנות הסעה, חניות בצידי הדרכים באישור רשות התמרור והצבת מתקני פסולת ציבוריים. ב. תיאסר כל בניה. ג. רוחב הדרך יהיה כקבוע בתשריט. ד. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	
<p>4.7 שביל</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>שבילים ומדרכות להולכי רגל, ניקוז, קווי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, גינון, עצים וכיו"ב.</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח 1. תאסר כניסה לתאי השטח למגורים הצמודים לו. 2. תאסר כל בניה.</p>	<p>א</p>
<p>4.8 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>שימושים, הוראות ומגבלות בניה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח הוראות הבינוי ו/או הפיתוח יהיו בהתאם לקבוע בתכניות 13/152/03/7 ו-651-0247130, לרבות הריסת המבנים בהתאם למסומן בתכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>ב הנחיות מיוחדות 1. ניתן לפצל מגרשים למגורים בשטח של עד 500 מ"ר, כולל שטח הגישה למגרש המפוצל. 2. מגרש אחד מתוך השטח המקורי לפני הפיצול ישאר עם כול מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי". 3. שאר המגרשים הנותרים ישארו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ויותרו בהם שימושים למגורים בלבד. 4. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זיקת הנאה אן כחלק מהמגרש המפוצל. 5. זכות המעבר להולכי רגל ולרכב תרשם בלשכת רישום המקרקעין. 6. תאסר כול בניה בתחום זכות המעבר. 7. תנאי לאישור תשריט חלוקה יהיה הבטחת זכות מעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זאת ברישום המקרקעין. 8. במגרש המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכול שימוש אחר שאינו למגורים יחשב כסטיה ניכרת. 9. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5. 10. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה אם אין בתחום חלקת המגורים הנותרת בית נוסף עם זכויות בניה של 160 מ"ר לפחות לבעל הנחלה. 11. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במנין יחידות הדיור המותרות בנחלה וכול הוראות הבינוי יהיו בהתאם לקבוע בתכנית.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>12. קווי הבנין בתא השטח המפוצל יהיו 3 מ'.</p> <p>13. תשריט החלוקה יוגש לאישור הוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כול תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת בינוי, פתרונות התנועה והחניה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ג	<p>קווי תשתית קווי מקורות:</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה(יימדדו 5 מ' מכל צד של ציר הקו), , דרך גישה לטיפול והחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>
4.9	קרקע חקלאית
4.9.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. חממות ובתי רשת, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לאחסון כלים חקלאיים סגורים ופתוחים וכיו"ב המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה, כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. גידולים חקלאיים, ניקוז, מערכות תשתית, זיקת הנאה למעבר רכב, דרכים וכד'.</p> <p>ג. תשתיות תת ועל קרקעיות.</p> <p>ד. תיאסר הקמת מבני רפת, לולים ודירים וכדומה.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת מבני רפת, לולים ודירים.</p> <p>2. מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. לא יותרו שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים, למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק. אחסנת אחסנה ושימוש בחומרי הדברה לשימושים חקלאיים תיעשה על פי כל דין.</p> <p>4. מבנים קשיחים ירוכזו וימוקמו, ככל הניתן, בצמוד לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>5. תיאסר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי.</p> <p>6. כל שימוש אחר מהמצויין לעיל יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המבנים החקלאיים יוקמו על פי הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. המבנים בתאי שטח B120-B193 ייבנו בצמידות לדרכי הגישה (זיקת הנאה).</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתאי שטח מס' 1013-1015 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שירות הינה עבור הפעילות החקלאית של חלקות א'.</p> <p>זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	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
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	9.5 (5)	3	40	1090		(4) 120	(3) 177	(2) 793	(1)		מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(10)	(10)		(9)	(8)		20	500				(7) 500	(1)	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	5	1	3	16		40	120%	10%	20%	10%	80%	9845.26	500	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(6)	(6)	(6)	(6)			(8)		90	90%				(11) 90	(1)	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(6)	(6)	(6)	(6)		1				300				(12) 300	- 400 415	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
					1	4.5			200				(13) 200	(1)	450	שטחים פתוחים	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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר לנייד זכויות בניה בין הבניה מעל לכניסה הקובעת לקומה מתחת לכניסה הקובעת עד 40 מ"ר, מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות.
- מספרי תאי שטח ביעודי קרקע "מגורים ביישוב כפרי" ו"קרקע חקלאית", ראה בנספח "טבלת שטחים".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- (2) 793-שלוש יחידות מגורים למגרש בגודל של עד 246 מ"ר כל אחת (עיקרי) ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
- (3) לכל יחיד חניה מקורה 30 מ"ר (15מ"ר חניה מקורה ליח' הורים), מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר).

(4) 40 מ"ר לכל יחידת דיור.

(5) 9.5 מ' גג רעפים ו-8.5 מ' גג שטוח.

(6) לפי המסומן בתשריט.

(7) זכויות המיועדות למבני עזר חקלאים בתחום המגורים. בכל מקרה ייאסר ניווד זכויות משימוש זה לשימושים אחרים.

(8) גובה המבנים יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות והכפר המתעדכנים מעת לעת.

(9) 1.

(10) לפי המסומן בתשריט. יותר קו בנין צידי 0 מ' בתנאי הסכמת השכן.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 20% - מיועד לבניה קשיחה הכוללת: בית אריזה, בית מיון ומחסנים.

70% - מיועד להקמת חממות, בתי צמיחה, בתי רשת וכו'..

(12) שטח בניה מיועד למתקנים הנדסיים קטנים, מתקני צל, מתקני ומשחקי פנאי והקירוי שלהם באישור מהנדס הועדה המקומית לכל תא שטח.

(13) שטח בניה מיועד לחדרי שנאים (טרנספורמציה), מתקנים הנדסיים אחרים ומתקני צל באישור מהנדס הועדה המקומית לכל תא שטח מס' 500 ו-501. מרחק מזערי מחדרי שנאים ליחידות מגורים 12.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

1. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי", הינו עמידה בהוראות סעיף 7.2.2, במגבלת תוקף הייעוד ובתנאים הקבועים בו לעניין תוקף הייעוד "מגורים בישוב כפרי" והאפשרות להאריך את תקופת התוקף.
2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל מפלס פני ריצוף, מרחקים בין המבנים, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מקום החניה, המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות הציבוריות.
3. תנאי להיתר יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים וקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון הביוב, מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה להשלמת שיקום מט"ש צוחר וחיבור מערכת השפכים למט"ש חולית.
5. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
6. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועבודות עפר הצפויות עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
7. תנאי להיתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תנאי להיתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
8. תנאי לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
9. היתר בנייה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
10. היתר בנייה לבריכת שחייה יינתן ע"י הועדה המקומית בתנאי עמידה בתקנות המחייבות לגבי הקמתה ואחזקתה.
11. היתר בנייה לתא שטח בו מסומנים מבנים המיועדים להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים.
12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 1001, 1004 ו-1031 בהם עובר קו מקורות, יהיה התייעצות עם חברת המים הלאומית "מקורות".
13. תנאי להיתר בנייה ביעוד קרקע ספורט ונופש יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
14. תנאי למתן היתר בנייה ביעוד קרקע ספורט ונופש יהיה הגשת מסמך אקוסטי, ככל שיידרש על ידי היחידה הסביבתית.
15. תנאי למתן היתר בנייה לתחנות השנאה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי כל דין.
16. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסיים שיקום אתר הפסולת החקלאית של שדה ניצן בגוש 100669 חלקה 7 והסדרת פתרון חלופי בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

1. פסולת:

הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורך פינוי ומחזור על פי הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

א. בצמוד לבתים יוצבו מיכלי איסוף לאשפה ביתית ולמחזור על פי הסדרי המחזור ברשות לעת הוצאת היתר בניה.

ב. בכל אשכול בתים יוקם משטח להצבת עגלת איסוף גזם גינתי.

ג. יוקם מרכז איסוף מחזור שכונתי ובו יוצבו מיכלים ומתקנים ע"פ הסדרי המחזור ברשות לעת הוצאת היתר בניה.

ד. כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור ובולט.

ה. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2. פינוי פסולת חקלאית:

הגזם החקלאי יפונה לאתר טיפול מאושר ומוסדר על פי כל כדין, עליו תורה מ.א. אשכול.

3. חומרים מסוכנים:

לא תותר תעסוקה או שימוש אשר במסגרתו ובמהלכו נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן: חומר מסוכן) ו/או מתבצעת אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר תעסוקה או שימוש אשר במהלכם נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

4. אחסון:

א. לא תותר תעסוקה או שימוש לאחסנה גלויה ופתוחה.

ב. לא תותר תעסוקה או שימוש בחומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה לרבות פסולת, גרוטאות וחומרי בנין משומשים.

5. מים ושפכים:

א. לא תותר תעסוקה או שימוש שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב.

ב. יותר שימוש לתעסוקה העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב: כמות: פעילות "יבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.

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

6. איכות אויר:

לא תותר אלא תעסוקה או שימוש אשר עומדים בדרישות הבאות:

א. שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.

ב. הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.

ג. לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת לפגוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

7. קרקע:

לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב קרקע.

8. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה:



6.2 איכות הסביבה	6.2
פיתוח סביבתי במימשק עם השטחים הפתוחים יבוצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים בדגש על מניעת זיהום אור.	
6.3 חשמל	6.3
<p>1. תשתיות, תאורה בזק וטל"כ הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובילים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו'. אל תוך תחומי מגרשים לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכנית בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. חתך תיאום הנחת המערכות והחציות בין התשתיות יתואם בין מתכנני התשתיות ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. חשמל</p> <p>א. כל מערכות החשמל של מתח גבוה KV22 או KV33 וכן מתח נמוך KV 0.4 תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכניות.</p> <p>ב. קווי מתח עליון KV161 וקווי מתח עליון KV400 יהיו עיליים בתחום התכנית.</p> <p>ג. תחנות משנה (תחמשיים עתידיים) בתחומי התוכנית יהיו מסוג סגור.</p> <p>ד. תחנות השנאה פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) ימוקמו במגרשים המיועדים לשצ"פ ולשטח פתוח כמבנה עצמאי ובמרחק של 5 מ' מינימום מקו מגרש.</p> <p>ה. תחנת פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור מסוים תזין את אותו מבנה בלבד.</p> <p>ו. כל התחנות תיבנה עפ"י היתר בנייה באישור הוועדה המקומית ובאישור ספק החשמל.</p> <p>ז. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ח. לא תבנה תחנת השנאה טרפו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים.</p> <p>ט. מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהטיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ' <p>3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.3	חשמל
	<p>א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכניות.</p> <p>ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחות בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. מיקום מרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י ספק החשמל.</p> <p>ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיות להדלקה לאישור מהנדס הרשות ומהנדס חשמל של הרשות.</p> <p>ה. תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו' כנדרש בתקן ישראלי 1862.</p> <p>ו. העקומה הפוטומטרית שתאושר לגופי התאורה לתאורת כבישים בכל תחומי התוכנית תהיה מסוג סמי קאט אוף כנדרש בשכונה אורבנית.</p> <p>4. בזק</p> <p>א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.</p> <p>5. טלוויזיה בכבלים (טל"כ)</p> <p>כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>א. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים פילריים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.</p> <p>ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.</p> <p>ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.</p> <p>ד. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.</p> <p>ה. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ו. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>
6.4	דרכים וחניות
	<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:</p> <p>א. ככול הדרכים המוגדרות בסיווג זהה (חתך הדרך, משתמשים וכיו"ב) יכלול התכנון רכיבים דומים כגון: סוג צמחיה, סוגי תאורה, סוג ריצוף, ריהוט רחוב וכו'.</p> <p>ב. כול דרך תתוכנן במלואה ללא קשר לשלבי הביצוע. התכנון יתחשב במצב הקיים וישמור על צביון כפרי, העדפת הולכי רגל, הקפדה על נגישות ובטיחות, ניקוז חסכוני ושימור נגר.</p> <p>ג. תכנית פיתוח לדרכים תהיה בק.מ. 1: 250 או 1: 100 ותכלול: גבהים, פתרונות ניקוז, קירות וגדרות גבול - מיקום וגובה, חניות, ומדרכות, סימון מערכות תת"ק מתוכננות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תאורה, שילוט וכיו"ב מרכיבי הדרך לפי העניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.4	דרכים וחניות
	<p>ד. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף רשימת עצים להעתקה/עקירה לאישור הרשות המוסמכת.</p> <p>ה. תינתן עדיפות בתכנון לשימור עצים קיימים.</p> <p>ו. בתכנית ישולבו עצי צל וערוגות מגוננות ככול הניתן.</p> <p>ז. איחסון חומרי בניה / עודפי עפר יתבצע במיקום שתואם מראש עם הרשות המקומית.</p> <p>ח. פרטי מערכת ניקוז יעוצבו באופו המשתלב עם אופי הרחוב.</p>
6.5	ניקוז
	<p>1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>2. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים ללא בינוי גם בתת הקרקע במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים יהיו נמוכים מסביבתם ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p> <p>3. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. פתחי הבינוי יהיו גבוהים ב-20 ס"מ מסביבתם.</p>
6.6	פיתוח תשתית
	<p>1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>3. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.</p> <p>4. בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>5. פיתוח התשתיות יהיה בד בבד עם פיתוח המגורים בישוב.</p>
6.7	סביבה ונוף
	<p>. פיתוח נופי:</p> <p>א. יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב).</p> <p>ב. בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>ג. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>ד. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>ה. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ו. תנאי למתן תעודת גמר לעבודות פיתוח יהיה שיקום נופי. עבודות השיקום יכללו חיפוי באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 30 ס"מ לפחות.</p> <p>ז. טרם ביצוע עבודות פיתוח יסקרו ויאותרו הגאופיטים הקיימים באתר. הגאופיטים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.</p> <p>ח. בכול אזורי שטח ציבורי פתוח יישמרו הקרקע הטבעית, המסלע והעצים הקיימים וינקטו כול הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.</p>

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">ביוב</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>פתרון השפכים של שדה ניצן הינו מט"ש חולית האזורי החדש.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. עצים להעתקה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p> <p>5. כל עבודה בקרבת עצים לשימור תעשה בהתאם למפרט לשימור עצים.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>שימור מי תהום:</p> <p>טיפול בתשטיפים של חומרי הדברה:</p> <p>(מבוסס על תקנות המים (מניעת זיהום מים) (שטיפת מתקני ריסוס)), התשנ"א 1991</p> <p>1. בנייה משטח שטיפה למיכלי ריסוס, בצורה שתמנע נזילה של נגר מהמשטח אל מקורות המים:</p> <p>א. בניית המשטח במרחק העולה על 100 מ' מכל מקור מים (למשל ערוץ נחל).</p> <p>ב. ניקוז משטח השטיפה כך שלא ינוקז אל מקווי מים.</p> <p>ג. איטום המשטח מפני חלחול.</p> <p>ד. בניית שוליים מוגבהים (קרי, בניית משטח השטיפה כמאצרה).</p> <p>2. ביצוע שטיפה של מיכל הריסוס, פעם אחת לפחות, בתום השימוש, על גבי משטח שטיפה. השטיפה מבוצעת באמצעות מים בנפח של 10% ממיכל המרסס.</p> <p>מומלץ להשתמש בהתקן בנפח 10% על גבי המרסס ובמרסס בו מופעל משאבת מינונים.</p> <p>3. ריקון מי שטיפת המרסס בשטח המרוסס או בשוליו.</p> <p>4. מניעה משפיכת תכשירים, תשטיפים או שאריות אל מקורות ומקווי מים.</p> <p>5. סילוק תשטיפים בשיטות המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה:</p> <p>א. ריסוס בשטח חקלאי.</p> <p>ב. שימוש חוזר.</p> <p>ג. טיהור.</p> <p>ד. אידוי.</p> <p>ה. פינוי לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.</p> <p>6. מילוי מים אל תוך מיכלי הריסוס ע"י מילוי עילי ("ניתוק אור") או בצינור בו הותקן מז"ח (מונע זרימה חוזרת).</p> <p>7. מוצע כי תקינות עמדות השטיפה והמילוי יבדקו ויאושרו ע"י היחידה הסביבתי נגב מערבי, טרם הפעלתן.</p> <p>טיפול באריזות חומרי הדברה:</p> <p>8. שטיפת אריזות הניתנות לשטיפה, שלוש פעמים, ניקובן והשלכתן למתקן לאשפה רגילה.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

9. אחסון אריזות חומרים מסוכנים שהינם ברמת רעילות "רעיל" ורעיל ביותר" ושיאין ניתנות לשטיפה, בשק פוליאטילן, במחסן נעול ופינוין לרמת חובב.
10. ניעור ופינוי של חומרים רעלים ברמת רעילות "מסוכן לבריאות" ו"מסוכן" לאשפה.
אחסון חומרי הדברה :

(מבוסס על תקנות החומרים המסוכנים, התשנ"ו 1996)

11. אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת החזקת היתר רעלים.
12. אחסנת חומרים הדברה במקום נעול אך מאורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונעת חלחול.
13. שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של האחראי.
14. אחסנה בצורה מסודר. הפרדת נוזלים מאבקות. הצבת מיכלי חומצה במאצרות.
15. הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון.
16. הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן.
הוראות התכנית קובעות כי אחסנת חומרים מסוכנים לשימושים חקלאיים תעשה על פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
שימוש בחומרי הדברה יעשה על פי כל דין.

היטל השבחה

6.12

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

הפקעות לצרכי ציבור

6.13

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו של שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,
לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תאי שטח מגורים ביישוב כפרי מס' - A76 A93.	מיידי
2	פיתוח תאי שטח מגורים ביישוב כפרי - A94 A123.	פיתוח ואיכלוס 70% משלב 1.
3	פיתוח תאי שטח מגורים ביישוב כפרי - A124 A149.	פיתוח ואיכלוס 70% משלב 2.

7.2 מימוש התכנית

7.2.1 מייד עם אישורה בתקופה של 10 שנים.

7.2.2 תוקפו של הייעוד "מגורים בישוב כפרי" בתאי שטח מס' 76A - 149A, יהיה לעשר שנים, למעט תאי שטח שהוצא בהם היתר בניה או מומשו תשתיות עבורם בתוך התקופה האמורה. לגבי תאי שטח חדשים, שלא הוצא בהם היתר בניה במועד האמור או מומשו התשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.



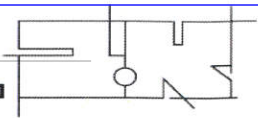
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



20.12.016

פרוגרמת שטחי ציבור - שדה ניצן

- א. מספר יחידות דיור עפ"י תמ"א 35 : 500
 ב. מספר יחידות בפועל : 574.
 מספר נפשות ליחידה : 3.2
 סה"כ נפשות : 1838
 אחוז שכבת ילדים : 2%
 סה"כ ילדים בשכבה : 36
 ג. טבלת שטחים נדרשים ומוצעים :

מספר משתמשים	מבנה נדרש	מבנה קיים/מוצע
פעוטון (גילאי 1-2) 72	1 - (בן 3-כיתות)	לא קיים - מבנה בעל 3 כיתות
גן טרום חובה (גילאי 3-4) 72	1 - (3 כיתות)	לא קיים - מבנה בעל 3 כיתות
גן חובה (גילאי 5) - 36	כיתה אחת - (אופציה ל-2)	קיים - 800 מ"ר - שילוב בקיים
בית ספר יסודי (א-ו) - 192	6 כיתות חלקיות	אזורי
חטיבת ביניים (ז-ט) - 96	3 כיתות חלקיות	אזורי
תיכון (י-יב) - 64	3 כיתות חלקיות	אזורי
בית כנסת לפי 1 מ"ר למתפלל, בהנחה של 40% מתפללים מקווה	720 מ"ר (בשתי קומות כולל עזרת נשים), עד 2 מבנים.	קיים
סה"כ מ"ר בנוי למרכולית לנפש - 0.15	1 אין צורך לאוכלוסייה חילונית.	לא קיים
סה"כ שטח למרכולית : 210 מ"ר	1	קיים
בית עם - מרכז תרבות לפי 0.33 מ"ר לנפש	607 מ"ר במבנה אחד	קיים
מועדון נוער (גילאי ביה"ס)	216 מ"ר	לא קיים - מועדון נוער
מועדון לגיל המבוגר	120 מ"ר	לא קיים - מועדון לגיל המבוגר
מועדון נוער לפי 1 מ"ר לנפש לגילאי 12-17 סה"כ 216 ילדים	216 מ"ר במבנה אחד	מקלט ציבורי - לא מספקם מועדון נוער/מתנ"ס
מרפאה לפי 0.3 מ"ר למשפחה	170 מ"ר	אזורית
מרכז יום לקשיש	500 מ"ר	לא קיים
שצ"פ ישובי ושכונתי לפי 20 מ"ר לנפש	36,760 מ"ר	
מתקני ספורט	מגרשים משולבים,	קיים
אולם ספורט	950 מ"ר	אזורי
בריכת שחיה	5-10 דונם	קיים בשטח של 5 דונם
משרדים	350 מ"ר	קיים

אדר. אברהם אידלשטיין

