

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 651-0201947**

**הסדרת נחלות במושב תקומה**

**דרום**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נגב מערבי**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תקומה הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי, בתחום מ. א. שדות נגב. המושב קיים משנות החמישים ובו 79 משקים חקלאיים ו- 57 מגרשים קהילתיים.

מטרת התכנית:

הסדרת המצב הקיים בשטח: הסדרת גבולות מגרשים, הגדרת שטחים למגורים ולחקלאות, קביעת / שינוי זכויות ומגבלות בנייה, תוספת שתי יח"ד לכל נחלה ומתן אפשרות לפיצול מגרש בתחום כל אחת מהנחלות. אושרה תכנית מס' 651-0535872 שבמסגרתה אושרו 3 יחידות דיור.

נתונים כמותיים- מס' יח"ד:

מספר יח"ד מאושרות 138 כמפורט:

יח"ד מאושרות במשקים:

ב- 77 משקים מאושר יח"ד אחת בכל משק.

בשני משקים (39,40) מאושר שתי יח"ד בכל משק.

בהרחבה קהילתית מאושר 57 יח"ד עפ"י תכנית 6/119/03/7 כמפורט:

47 יח"ד במגרשים קהילתיים.

6 יח"ד במגרשים מקצועיים.

4 יח"ד במשקי עזר.

סה"כ יח"ד מאושר במשקים ובהרחבה הקהילתית 138 שהם:  $(77*1)+(2*2)+(57*1)$   
סה"כ יח"ד מוצעות במשקים 156 שהם:  $(77*2)+(2*1)$

מספר יח"ד מאושר ומוצע 294 שהם:  $(156+138)$

עפ"י תמ"א 1/35/ב מספר יח"ד המוגדר למושב הוא 500 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הסדרת נחלות במושב תקומה

מספר התכנית 651-0201947

1.2 שטח התכנית 1,760.156 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
	קואורדינאטה X	160000
	קואורדינאטה Y	595500

1.5.2 תיאור מקום המושב נמצא מערבית לעיר נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : תקומה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		תקומה	תקומה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
775	מוסדר	חלק		38-40, 43-44, 47, 49-54, 57-59, 69, 72, 78
100867	מוסדר	חלק	12-58	4
100868	מוסדר	חלק	6-41, 43-46, 49-57	42
100869	מוסדר	חלק		17

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
78, 24	2 / 119 / 03 / 7
703, 601, 40 - 39	9 / 119 / 03 / 7
65 - 41, 38 - 25, 23 - 1	ע/ 33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1621	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 9/119/03/7 כל הוראות תכנית 9/119/03/7 נשארות בתוקף	כפיפות	9 /119 /03 /7
15/02/2005	1628	5367	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7/119/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	7 /119 /03 /7
10/02/2003		5157	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/מק/2029 כל הוראות תכנית 7/מק/2029 בתוקף.	כפיפות	7 /מק/ 2029
05/10/1995	20	4337	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/119/03/7 כל הוראות תכנית 6/119/03/7 בתוקף.	כפיפות	6 /119 /03 /7
26/11/1990		3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	328 /02 /7
27/07/1980	2153	2647	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2/119/03/7, בשטחים שבתחום הקו הכחול.	שינוי	2 /119 /03 /7
19/03/1953		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע/33 ( 7/03/119) ממשיכות לחול.	שינוי	ע/ 33
22/06/2021	7093	9697	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0535872. הוראות תכנית 651-0535872 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	651-0535872
26/07/2010	4029	6112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/מק/2116 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /מק/ 2116
26/10/2004		0	תכנית זו כפופה לתכנית 4/655/1.	כפיפות	4 /665 /1

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2004		5299	תכנית זו כפופה לתכנית .4/665/2	כפיפות	4 / 665 / 2
23/05/2004		5299	תכנית זו כפופה לתכנית .4/665/3	כפיפות	4 / 665 / 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		שלמה עמית			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שלמה עמית		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים	20: 36 09/01/2022	שלמה עמית	09/01/2022	5		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח הקף יח"ד מאושרות ומוצעות במושב	14: 11 06/05/2020	שלמה עמית	25/06/2019	3		רקע	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	17: 38 10/01/2022	שלמה עמית	09/01/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	16: 28 25/11/2021	שבתאי גונן	23/11/2021	115		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גליון 1	17: 08 11/01/2022	שבתאי גונן	11/01/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - גליון 2	17: 08 11/01/2022	שבתאי גונן	11/01/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה מנחה	17: 28 10/01/2022	לודמילה פדרמן	10/01/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	13: 49 06/05/2020	דורין לופו	30/04/2020	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	אספקת מים וסילוק שפכים - פרשה טכנית	17: 50 23/11/2021	דורין לופו	01/07/2020	6		מנחה	תשתיות

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
מזכיר	אחר	מאיר ביטון		תקומה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתישבות שיתופית	תקומה	תקומה (1)		050-5301256	08-9933868	Moshav.tku ma@gmail. com
יו"ר	אחר	בנימין ברחי		מושב תקומה	תקומה	תקומה		050-8684642		Moshav.tku ma@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 85159.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il
חוכר		מושב תקומה		תקומה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתישבות שיתופית	תקומה	תקומה		08-9941068	08-9933868	tkuma@zahav.net.il





1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטר-מאפ	דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	לודמילה פדרמן	43556	נגב תים (1997) בע"מ	באר שבע	ביאליק	149	08-6276578	08-6280351	negevlud@017.net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	דורין לופו	90619	דורין הנדסה	עומר	הגת	2	08-6466321	08-6466324	dorin@dorin.com
עצים וסביבה	יועץ	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	כוכב יאיר		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il

(1) כתובת: 2/66 ת.ד. 21.



תכנון זמין  
הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

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**

הסדרת המצב הקיים של חלקות אי ע"י קביעת ייעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. התכנית מסדירה את שטחן של 78 נחלות במושב ולא 79, כי נחלה מס' 3 הוסדרה במסגרת תכנית מפורטת. סה"כ 294 יח"ד שהם 138 יח"ד מאושרות ועוד 156 יח"ד מוצעות (כולל נחלה 3).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

- קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות והנחיות בנושא מתן אפשרות לפיצול מגרש מגורים מנחלה.
- קביעת הוראות עבור שימוש ליחידות קייט (צימרים) בחלקות המגורים.
- מתן אפשרות להקמת מבנים לעובדים זמניים.
- קביעת מגרשים וגודלם.
- קביעת/שינוי בקווי הבניין.
- קביעת/שינוי גובה הבניינים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת 3 יח"ד ועוד יחידה להורים בכל נחלה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1A, 2A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A	מגורים בישוב כפרי
602, 601	מבנים ומוסדות ציבור
1B, 2B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 81, 82	קרקע חקלאית
403 - 401	שטח ציבורי פתוח
302, 301	שטח פרטי פתוח
512 - 507, 505 - 501	דרך מאושרת
517 - 513	דרך מוצעת
101	שביל
3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
511	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A	מגורים בישוב כפרי	אתר עתיקות/אתר הסטורי
28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 81	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
403	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
601	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
513	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
602	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
511, 509, 505 - 503	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
515 - 513	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
602, 601	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
11A, 30A, 37A, 52A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לכריתה
18B	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לכריתה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	302
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	503 - 505, 508, 509, 511, 512
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	513, 514
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	601, 602
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2A, 4A, 5A, 6A, 8A, 10A, 11A, 12A, 14A, 16A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 25A, 26A, 29A, 30A, 31A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 41A, 42A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 54A, 60A, 61A, 62A, 69A, 71A, 75A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	18B, 62B
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	301, 302
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	82
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	301, 302
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	2A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 82
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	302, 301
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	403
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	504
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	602
להריסה	דרך מאושרת	511, 510, 501
להריסה	דרך מוצעת	516
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
להריסה	מגורים בישוב כפרי	11A, 28A, 42A, 43A, 76A, 77A
להריסה	קרקע חקלאית	33B, 41B, 42B, 43B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 66B, 67B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 82
להריסה	שטח פרטי פתוח	302
להריסה	שטח ציבורי פתוח	403, 402
מבנה להריסה	דרך מאושרת	509, 504
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	12A, 33A, 48A, 54A, 64A, 65A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	33B, 48B, 50B, 60B
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	511, 509, 508, 505 - 501
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	515 - 513
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	602, 601
קו חשמל מתח גבוה	מגורים בישוב כפרי	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 38A, 39A, 40A, 41A
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	403

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.95	104,700	דרכים
0.06	1,005.62	מגורים א'
0.09	1,493.89	מגורים בישוב כפרי
1	17,580.95	קרקע חקלאית
89.02	1,566,879.6	קרקע חקלאית/אזור חקלאי

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.70	47,600	שטח לבנייני ציבור
0.91	16,078	שטח פרטי פתוח/שטחים פרטיים פתוחים
0.27	4,818	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,760,156.06</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.42	95,392.05	דרך מאושרת
0.79	13,818.26	דרך מוצעת
1.14	20,080.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.58	45,442.91	מבנים ומוסדות ציבור
11.08	194,999.99	מגורים בישוב כפרי
77.83	1,369,926.87	קרקע חקלאית
0.09	1,530.02	שביל
0.42	7,375.49	שטח פרטי פתוח
0.66	11,590.13	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,760,155.91</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים : שלוש יחידות מגורים ועוד יחידת הורים.                      ב. שטחי שרות לשלושת יחידות המגורים : ממ"ד, חניות לרכב, מחסן, מרתף.                      ג. מבני עזר חקלאיים.                      ד. מגורים לעובדים זמניים.                      ה. חדרי אירוח/צימרים לפי מסמך מדיניות מחוזית.                      ו. בריכת שחייה פרטית.                      ז. זיקת הנאה למעבר ברכב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- המרחק בין מבני המגורים יהיה 0.0 או 5.0 מ' לפחות (ניתן גם פחות מ- 5.0 מ' בין מבנים קיימים).                      - המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.                      - המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.                      - יחידת ההורים תיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה ושטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר.                      שטחי שירות :                      ממ"ד :                      עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף , ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.                      חנייה מקורה לרכב :                      - לכל אחת משלושת יחידות המגורים מותרים שני מקומות חנייה.                      - החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 ו/או בקו בניין צדדי 0.0.                      - תותר חנייה מחומרים קלים כגון : מתכת, עץ, איסכורית, רעפים וכד'.                      - תותר חנייה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.                      - קיר החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. חזית הקיר הפונה אל השכן תבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.                      - גג החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.                      - גובה נטו של החניה 2.20 מ'.                      מחסן :                      לכל אחת משלושת יחידות המגורים יותר מחסן נפרד. המחסן יותר בקו בניין צדדי אפס, או בקווי בניין צדדי ואחורי אפס.                      המחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העיקרי, ובתנאי שיהווה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס. ללא פתחים לכיוון תא השטח השכן.                      מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.                      מחסן בצמוד ל- שצ"פ יוקם בתחום קווי הבניין.                      גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.                      ניקוז הגג של המחסן יהיה אל תוך תא השטח.</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

גובה נטו של המחסן 2.20 מ'.  
 מרתף:  
 תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, שלא יחרוג מתכנית קומת הקרקע.  
 לא תותר כניסה נפרדת למרתף.  
 המרתף מיועד למטרות שרות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שרותים, משחקים ומתקנים טכניים.  
 כל שימוש אחר, לרבות מגורים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.  
 גובה נטו של המרתף 2.20 מ'.  
 גובה המרתף המותר מעל פני הקרקע 1.0 מ'.  
 מבנה עזר:  
 תותר הקמת מבני עזר חקלאיים כגון: משרד, מחסן, סככה, בית אריזה ומיון לשימוש בעל הנחלה.  
 מבנים למגורי עובדים זמניים:  
 - מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם תהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות, משרד התמ"ת (תקנות עובדים זרים, מגורים הולמים) התש"ס 2000, החלטת רמ"י 1279 כפי שיתעדכנו מעת לעת.  
 - המבנים למגורי עובדים זמניים ישמשו למגורי העובדים רק בתקופה שבה קיים אישור להעסקתם, באופן שהמשך השימוש במבנים למטרת מגורים לאחר התקופה כאמור יהווה סטייה ניכרת.  
 עם תום השימוש במבנים למטרת הלנת העובדים הזרים בחקלאות, יפונו המבנים משטח הנחלה.  
 - מבני המגורים לעובדים זמניים יחוברו למערכת אספקת מי שתייה ולמערכת הביוב המרכזית של היישוב.  
 אירוח כפרי:  
 - יחידות האירוח יהיו עפ"י הדרישות והתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות בכל הקשור למרחקי הצבה, חיבור למערכת הביוב, דרכי גישה וחנייה, חומרי הבנייה ועוד.  
 כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.  
 - לאחר מימוש 25% מיחידות האירוח, תבחן האפשרות להמשך הקמתן של יתר יחידות האירוח במושב.  
 בריכת שחייה:  
 - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.  
 - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.  
 - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.  
 גדרות:  
 בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 60 ס"מ ומעליה גדר קלה בגובה 1.20 מ'.  
 את הגדר ניתן לבנות מחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי.וי.סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.  
 זיקת הנאה:  
 התכנית מעגנת זכות מעבר תכנונית ועושה שימוש במונח "זיקת הנאה למעבר..." ובכך משקפת בצורה נכונה את מהות הסימון. האפשרות לקבוע זכות מעבר בתכנית מעוגנת בסעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה- התשכ"ה- 1965.







4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	<p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרש למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעוד של מגורים בישוב כפרי.</p> <p>2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים על פי אישור הוועדה המקומית 3 מ'.</p> <p>- זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרך למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>- תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר.</p> <p>תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יח"ד המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>8. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כפי שייקבע בתשריט החלוקה אך לא יקטנו מהמסומן בתכנית זו.</p> <p>9. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>

4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים.</p> <p>ב. מבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>ג. מגורים לעובדים זמניים.</p> <p>ד. זיקת הנאה למעבר ברכב.</p> <p>ה. מבני שרות חקלאיים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים קיימים על הגבול שבין שכנים, ימשיכו להתקיים בהסכמה בקרקע החקלאית בלבד.</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>ג. תותר הקמת מבני שרות חקלאיים כגון בתי מיון, אריזה וקירור.</p> <p>ד. ב-17 תאי שטח, 53B עד 69B, נקבעו מגבלות נוספות בקו בניין אחורי כמפורט ומסומן בתשריט:</p> <p>- 20מ' לסככות חקלאיות ובתי צמיחה, חממות ובתי רשת.</p> <p>- 70מ' למבנים לבעלי חיים, לולים ורפתות.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים כגון: לולים דירים ורפתות אשר קיימים בתחום תא השטח ימשיכו להתקיים.</p> <p>ו. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, או הקמת מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) לצירת קיטור, חום, או חשמל.</p> <p>ז. לא יותר שימוש באמוניה.</p> <p>ח. תא שטח מס' 82 מיועד כדרך חקלאית עם זכות מעבר ברכב.</p> <p>ט. יש למנוע שימוש בחומרי הדברה בשטחים חקלאיים בטווח של 100מ' ממגורים ומשימושים רגישים, זאת, כפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ יח"ס נגב מערבי.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מבנים למגורי עובדים זמניים:</p> <p>1. מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם תהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות, משרד התמ"ת (תקנות עובדים זרים, מגורים הולמים) התש"ס 2000, החלטת רמ"י 1279 כפי שיתעדכנו מעת לעת.</p> <p>2. המבנים למגורי עובדים זמניים ישמשו למגורי העובדים רק בתקופה שבה קיים אישור להעסקתם, באופן שהמשך השימוש במבנים למטרת מגורים לאחר התקופה כאמור יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>עם תום השימוש במבנים למטרת הלנת העובדים הזרים בחקלאות, יפוננו המבנים משטח הנחלה.</p> <p>3. מבני המגורים לעובדים זמניים יחוברו למערכת אספקת מי שתייה ולמערכת הביוב המרכזית של היישוב.</p> <p>4. תנאים למיקום המבנים ב"קרקע חקלאית":</p> <p>במקרים חריגים בלבד, בהם תשתכנע הוועדה המקומית כי לא ניתן להקים מבנים להלנת עובדים זמניים בתחום חלקת המגורים, יתאפשר להקים בתחום השטח החקלאי של אותה נחלה, אך בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>- תובטח זכות מעבר לכלי רכב, כמסומן בתשריט.</p> <p>- זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>- בתחום זיקת הנאה תאסר כל בנייה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לניקוז, שבילים, מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- תותר זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 403. זיקת הנאה כאמור תעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	- כל בנייה אסורה.
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למבני חינוך (גן ילדים, מעון וכד'), דת (בית כנסת, מקווה וכד'), תרבות (מועדונים) וספורט (בריכת שחייה, אולם ספורט וכד') ומבנה לשימור (סילו) בתא שטח 601.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי - כל בנייה חדשה או תוספת של בנייני ציבור בשטח התכנית תהיה כפופה למגבלות מרחק של 80 מ' ממשאבת תחנת התדלוק הפנימית. מבנים קיימים יישארו במקומם גם אם הם בתחום המגבלה, ובלבד שלא יחולו בהם כל שינוי/תוספת. - כל בנייה חדשה בתחום המגבלה תחייב ביטול תחנת התדלוק. - במבנה לשימור אשר בתא שטח 601 יותרו שימושים שלא ישנו את המבנה ולא יהרסו אותו.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז ומתקני אשפה. 2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 328/02/7.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> - רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט - כל בנייה אסורה למעט סככות המתנה לאוטובוס, מקלטים קיימים, ביתן שומר בשטח של עד 12 מ"ר, מיגוניות ומרחבים מוגנים לפי דרישת פיקוד העורף. - הוראות סעיף זה לא יחולו על דרך 25 ובתחומה יחולו הוראות תכנית 328/02/7.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט כל בנייה אסורה למעט סככות המתנה לאוטובוס, למעט מקלטים קיימים ולמעט מיגוניות ומרחבים מוגנים לפי דרישת פיקוד העורף.
<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לניקוז, שבילים, מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- בתאי שטח 301, 302 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב אשר מיקומו ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>- כל בנייה אסורה למעט מרחב מוגן קיים בתא שטח 301.</p>
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר להולכי רגל.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>לא תאושר בנייה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p>
<b>4.9</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.9.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>עפ"י תכנית מאושרת 651-0535872.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p>בתא שטח של נחלה מס' 3 קיימת תכנית מפורטת מאושרת מס' 651-0535872 וזכויות הבנייה, ההוראות וההנחיות יהיו על פיה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6)	3		1135 (5)	180 (4)	162 (3)	793 (2)	(1)	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(9)			500			500 (8)	(1)	מבני עזר	מגורים בישוב כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)		1	6	4 (11)		240		60 (10)	180	(1)	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי			
(7)	(7)	(13)	(13)		1	(9)		50% (12)	50%			50%	(1)	מבנים קשיחים	קרקע חקלאית			
(7)	(7)	(13)	(13)		1	(9)		70% (12)	70%			70%	(1)	בתי צמיחה	קרקע חקלאית			
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	14 (14)		40	40%		10%	30%	(1)		מבנים ומוסדות ציבור			

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מס' תאי השטח ושטחם מופיעים בטבלת השטחים.  
באזור ה"מגורים ביישוב כפרי" גודל חלקת המגורים לא תעלה על 2.5 דונם.
- כל נחלה כוללת 3 יח"ד ועוד יחידה להורים. שטח עיקרי מרבי בכל יח"ד 246מ"ר ושטח ביחידת הורים 55מ"ר (כולל שטח שרות). סה"כ 793 = 55 + (3x246).
- שטחי השרות לכל יח"ד (למעט ביחידת הורים) יהיו 54מ"ר שהם: ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה/בנויה עד 30 מ"ר (עבור שתי חניות לכל יח"ד) סה"כ 162מ"ר (3x54).  
תותר העברת זכויות בנייה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת" משטח שרות לשטח שרות, למעט שטחי חניה ומחסן.
- שטחי שרות מתחת לקרקע לכל יח"ד מרתף בשטח של עד 60מ"ר, סה"כ 180מ"ר (3x60).
- לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200מ"ר  
אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160מ"ר לפחות, כל אחת.
- גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

- (7) כמסומן בתשריט. מבנים קיימים ומאושרים בהיתר המסומנים בתשריט בעת מתן התוקף, ימשיכו להתקיים גם אם השימוש שלהם אינו תואם את יעוד הקרקע וגם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו ובלבד שלא יחולו בהם כל שינוי/תוספת.
- (8) מיועד לסככות ומחסנים למיון, לאריזה ולטיפול בתוצרת חקלאית.
- (9) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (10) מיועד להתכנסות/ חדר אוכל וכדומה. מימוש שטח זה מותנה בהקמת 3 יחידות אירוח.
- (11) יחידות אירוח כפרי- יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (12) סה"כ המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכסית.
- (13) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס, בתאום ובהסכמת השכנים.
- (14) גובה מבנה לשימור (סילו) עד 26.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:  
א. היתרי בנייה למבנים החקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.

ב. תנאי למתן היתר בנייה להקמת/הרחבת מבנים לגידול בע"ח יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המוסמכת. ההתייעצות, כאמור, תעשה על בסיס מסמך בדיקה סביבתית ובמידת הצורך בדו"ח פיזור ריחות פרטני, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ויעלה הצורך בדו"ח כאמור, המלצותיה יוטמעו בבקשה להיתר בנייה.

ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז, או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

ה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ו. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.

ז. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

אישור כריתה/העתקה יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

ח. תנאי למתן היתר בנייה, בתאי שטח, בהם מסומנים מבנים להריסה וכן מבנים החורגים אל השטחים הציבוריים, יהיה הריסתם בפועל של המבנים.

יחד עם זאת, אין בסימון המבנים להריסה כדי לגרוע מהאפשרות לפעול להסדרתם כדין, עפ"י מדיניות לנושא הפל"ח.

ט. סיכונים סיסמיים: עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

י. תנאי למתן היתר בניה לחדר טראפו או קו חשמל חדש יהיה הצגת אישורים מהמונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יא. אירוח כפרי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה והמבנים המתוכננים. תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינות, שילוט ותאורה).


- על גבי התכנית יסומנו בהתאם לתסריט ייעודי הקרקע השימושים המחייבים בכל מבנה ("יחידת אירוח כפרי", "מחסן" כאמור).

- מרחקי הצבה של היחידות לא יקטנו מ- 4 מטר מכל מבנה אחר (לא יותר קיר משותף בין יחידות).


- גודל יחידת אירוח לא יקטן מ- 20מ"ר ולא יעלה על 45מ"ר ו/או בכפוף להנחיות העדכניות משרד התיירות.






תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>- יחידות האירוח יחברו למערכת אספקת מי שתייה ולמערכת הביוב המרכזית של היישוב.                      - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.                      יב. שימור: תנאי להיתר בניה באתר הסילו יהיה בעריכת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מינהל התכנון לעריכת תיק תיעוד. תנאי להיתר יהיה בשימור המבנה וסביבתו הקרובה. התיעוד והשימור יהיו באישור ועדת השימור ומהנדס המועצה.                      יג. מבנים לעובדים זמניים:                      - תנאי למתן היתר בניה עבור מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון סילוק השפכים.                      - תנאי למתן היתר בניה עבור מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור שימוש זה.</p>

פיתוח תשתית	6.2
	<p>א. בהיתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או קו תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.                      ב. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.                      ג. המבנים שבתחום המגרש יחברו למערכת המים והביוב האזורית.                      ד. בתחום התכנית, למעט דרך 25 כל קווי התשתית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.                      ה. בתחום התכנית, למעט דרך 25, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים, במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                      ו. פסולת חקלאית - יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים:                      פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.</p>

ניקוז	6.3
	<p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.                      - 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.                      - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בניה עם חומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'.                      - ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.                      - כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת ניקוז".</p>

חשמל	6.4
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.                      בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:                      קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p>



<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.  קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.  אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. הנחיות נופיות:  - בשצפיים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 50% מהשטח הפתוח.  - בשבילים ושדרות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 40% מהשטח.  - במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של לפחות 30% משטח ריצוף המדרכה.  - לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.  - עצים שיינטעו במרחב הציבורי (לרבות דרכים, שטחים פתוחים, מוסדות וכו') יהיו לכל הפחות בגודל 9 מעולה לפי תקן ש.ה.מ.  - נטיעות: מרחקי נטיעה יהיו 8-10 מ' כדי לאפשר היווצרות צל רציף.  - מניעת זיהום אור: בשטחים הגובלים בשטח פתוח, תכנון תאורה יעשה תוך התייעצות עם רט"ג.  2. הריסת מבנים תעשה תוך כדי מתן עדיפות למחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.  3. פירוק המבנים או חלקי מבנים המכילים אסבסט, ייעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודת אסבסט.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. 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.  ב. דרכים ארציות יופקעו בהתאם לדין וירשמו ע"ש מדינת ישראל.</p>	

<b>6.9 קולטי שמש על הגג</b>	
- בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות אישיות להפקת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת. - המתקנים יוקמו בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.	

<b>6.10 פיקוד העורף</b>	
מרכיבי ביטחון כולל גידור, תאורה, דרך ביטחון, שער חשמלי וכד', יוקמו עפ"י דרישות פיקוד העורף, אם וכאשר יידרש.	

<b>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכך עפ"י ת"י- 1918 - תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, להולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל- " חנייה נגישה", ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2. במקרה הצורך תותקן מעלית שתתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, ל-6 נוסעים לפחות, בשטח הרצפה חופשי לאדם בכיסא גלגלים לפי הוראות ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה	
---	--

