

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0595785

שיזף - ישוב כפרי קהילתי ומרכז אזורי

מחוז

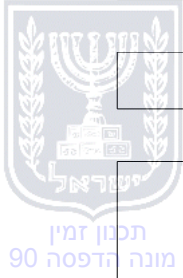
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית הינה תכנית מתאר ברמה מפורטת לישוב כפרי קהילתי שיזף ולמרכז אזורי הצמוד לו. באזור שמדרום למתחם המועצה האזורית ואזור התעשייה רמת הנגב, ומבוססת על ייעודי הקרקע בתכנית המתארית מספר 620-0326041.

הישוב שיזף, והמרכז האזורי מהווים מתחם ייחודי במרחב המועצה ויהיה חלק ממערכת אקוסיסטמית המורכבת מקהילה דינמית, רב דורית - צעירים, משפחות והדור השלישי. המרכז האזורי משלב בין ייעודים של מגורים ומוסדות אזוריים לחינוך, תעסוקה ותיירות. שילוב זה יוצר סינרגיה טבעית בין הקהילה ומכלול החיים החברתי חינוכי לבין המקום.

היישוב המוצע הינו בעל אופי בינוי כפרי ברובו, משולב באופן חלקי עם בניה רוויה מדורגת המנצלת את הטופוגרפיה הקיימת ומתמזגת עם הנוף המדברי. המרכז האזורי יתאפיין בנפחים השומרים על אופי הישוב מבחינת גובה נמוך יחסית ובבניה מדורגת המשתלבת בגבעות. התכנית מבחינה נופית משאירה את פסגות הגבעות חשופים ומדגישה את הואדיות הקיימים והלימנים. בשטח התכנית קיימים אתרים ומתחמים לשימור. פתרון הקבורה ינתן ע"י המועצה האזורית בבית העלמין האזורי.

התוכנית כוללת:

384 יחידות מגורים בתמהיל מגוון

30 יחידות דיור מיוחד דיור זמני.

46 יחידות דיור מיוחד - דיור מוגן, דיור להשכרה.

40 יחידות עבור מעונות סטודנטים.

סה"כ 500 יחד'

צפיפות יחד' בתחום התכנית הינו - 2.5 יחד/דונם נטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שיזף - ישוב כפרי קהילתי ומרכז אזורי |
| מספר התכנית | מספר התכנית | 620-0595785 |
| שטח התכנית | שטח התכנית | 965.543 דונם |
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| לפי סעיף בחוק | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| סוג איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | רמת נגב |
| קואורדינאטה X | 177472 |
| קואורדינאטה Y | 545748 |

1.5.2 תיאור מקום

מרכז אזורי כפרי קהילתי - רמת הנגב, דרומית לצומת משאבים, מערבית לכביש 40 ומזרחית לשמורת טבע חולות משאבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39012 | מוסדר | חלק | | 16, 20, 53, 67 |

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | שטחים מוגנים | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 (פרק שטחים מוגנים, פרק המים, פרק תחבורה, פרק פסולת, פרק דרכים, פרק נחלים ופרק מתקנים פוטו ולטאים) תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 1 |
| 07/07/2016 | | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 1. הוראות תכנית תמא/ 35 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 / 1 |
| 26/01/1999 | | 1701 | 4724 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 10. הוראות תכנית תמא/ 23 / 10 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 23 / 10 |
| 14/05/2012 | | 3924 | 6414 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 א/ 1 / 7. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 7 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 37 / א / 1 / 7 |
| 21/09/2010 | | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 1. הוראות תכנית תמא/ 12 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 12 / 1 |
| 21/05/2015 | | 5990 | 7044 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 1. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 4 / 14 / 23 / 1 |
| 23/05/2018 | | 7961 | 7810 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 14 / 85. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 85 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 4 / 14 / 85 |
| 03/07/2003 | | 3247 | 5202 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 20 / 03 183 / 1. הוראות תכנית 03 / 183 / 1 תחולנה על | כפיפות | 1 / 183 / 03 / 20 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | תכנית זו. | | | | |
| 620-0326041 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 620-0326041 ממשיכות לחול. | 7988 | 2675 | | 14/11/2018 |
| 620-0530998 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 620-0530998 ממשיכות לחול. | 7748 | 6656 | | 29/03/2018 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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 | | | | מיכאל ישראלי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | | | מיכאל ישראלי | | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3 | לא |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500 | 1 | | מיכאל ישראלי | | תשריט מצב מוצע 1 | לא |
| טבלת שטחים | מחייב | | 11 | 27/10/2022 | מיכאל ישראלי | 10: 43 27/10/2022 | טבלת תאי שטח | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | רקע | | 15 | 13/07/2022 | אסתר לוינסון | 12: 25 14/07/2022 | נספח פרוגרמתי - שיזף | לא |
| בינוי | רקע | 1: 2000 | 1 | 24/10/2022 | מיכאל ישראלי | 13: 27 15/03/2023 | נספח בינוי | לא |
| הוראות בינוי | מנחה | 1: 500 | 1 | 24/10/2022 | מיכאל ישראלי | 16: 37 24/11/2022 | הנחיות בינוי לטיפוסי מגרשים | לא |
| הוראות בינוי | מחייב | 1: 2000 | | 24/10/2022 | מיכאל ישראלי | 13: 28 15/03/2023 | נספח שלביות | לא |
| סביבה ונוף | רקע | 1: 2000 | 1 | 24/10/2022 | עמי גבירצמן | 13: 30 15/03/2023 | נספח נופי-תכנית נופית - גליון 1 | לא |
| סביבה ונוף | רקע | 1: 500 | 1 | 24/10/2022 | עמי גבירצמן | 13: 29 31/10/2022 | נספח נופי-חתכים - גליון 2 | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע | | 15 | 24/11/2022 | אמיר אבישי | 08: 45 25/11/2022 | נספח מים וביוב | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע | 1: 2500 | 1 | 24/11/2022 | אמיר אבישי | 08: 46 25/11/2022 | תשריט נספח מים וביוב | לא |
| ניקוז | רקע | 1: 2500 | 1 | 02/11/2022 | אלעזר במברגר | 12: 17 07/03/2023 | נספח ניקוז | לא |
| תנועה | רקע | 1: 2000 | 1 | 30/10/2022 | דני פוכס | 13: 33 15/03/2023 | נספח תנועה - גליון 1 | לא |
| תנועה | רקע | 1: 1250 | 1 | 30/10/2022 | דני פוכס | 13: 33 15/03/2023 | נספח תנועה - גליון 2 | לא |
| תנועה | רקע | 1: 1250 | 1 | 30/10/2022 | דני פוכס | 13: 34 15/03/2023 | נספח תנועה - גליון 3 | לא |
| אקוסטיקה | רקע | | 7 | 23/06/2022 | בועז רנד | 12: 07 18/07/2022 | חוות דעת אקוסטית בנושא רעש מכביש 40 | לא |
| תיעוד/סקר שימור | רקע | | 62 | 23/06/2022 | ענת אסתרליס | 11: 46 12/07/2022 | נספח שימור | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 19 | 15/07/2022 | ניר מעוז | 10: 04 15/07/2022 | נספח עצים בוגרים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1000 | 1 | 15/07/2022 | ניר מעוז | 10: 05 15/07/2022 | תשריט עצים בוגרים | לא |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|------------|
| לא | סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני | 10: 10 22/01/2020 | אילן ברונר | 22/01/2020 | 14 | | רקע | סקר סייסמי |
| לא | מצב מאושר | 15: 49 14/07/2022 | מיכאל ישראלי | 09/07/2022 | | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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) | | מ.א. רמת הנגב | רמת נגב | | | 08-6564111 | 08-6564100 | shiram@rng.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------|---------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מ.א. רמת הנגב | רמת נגב | (1) | | 08-6564111 | 08-6564100 | shiram@rng.org.il |

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה.

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 | מיכאל ישראלי | 00103534 | ישראלי ארגמן אדריכלים בע"מ | כפר שמריהו | דרך הגנים | 4 | | | yael.argamn@casiopagroup.eu |
| מנהל פרויקט | יועץ | עוזי אפרת | | נטעוז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ | גאליה | רימון | 283 | 08-9319262 | 077-4701360 | uzi@netaoz.co.il |
| מודד | מודד | ליאוניד צ'רניאק | 826 | | באר שבע | יהודה הנחתום | 4 | 08-6286074 | 08-6433048 | |
| יועצת פרוגרמתי ת | יועץ | אסתר לוינסון | | | באר שבע | ברק | 17 | 08-6650051 | | levinsone@gmail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-------------|--------------|---------------|---|--------------------|----------------------|-----|-------------|------------|-------------------------------|
| מתכנן מים וביוב | יועץ תשתיות | אמיר אבישי | 00113087 | אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה | עומר | הגורן | 6 | 08-6460914 | 08-6460915 | amir@afik- eng.com |
| יועץ כבישים ותנועה | יועץ תחבורה | דני פוכס | 6238 | דגש הנדסה | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | | dan@dgsh.co .il |
| ניקוז והידרולוגי ה | יועץ תשתיות | אלעזר במברגר | 110541 | הידרומודול פולק שמואל בע"מ | קרית אונו | (1) | | 03-6356858 | | office@hydr omodul.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | עמי גבירצמן | 85110 | | אלעזר | שכ נתיב האבות | 56 | 02-9938244 | | ami- g@bezeqint.n et |
| יועץ חשמל | יועץ תשתיות | אבי אלגבסי | | אור-אל פרוייקטים | באר שבע | שמחוני אסף | 18 | 08-6436060 | 08-6436262 | avi- orel@zahav.n et.il |
| גיאולוג | גיאולוג | אילן ברונר | | אקולוג הנדסה בע"מ | רחובות | פקריס | 3 | 08-9475222 | | office@ecolo g.co.il |
| אקולוג | סוקר עצים | ניר מעוז | | | פרדס חנה- כרכור | הבוטנים | 10 | 072-2488246 | | maozni@gma il.com |
| יועצת שימור | יועץ | ענת אסתרליס | 75013 | | פרדס חנה- כרכור | ההסתדרות | 17 | | | anatesterlis@ gmail.com |
| יועץ אקוסטי | יועץ אקוסטי | בועז רנד | | אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ | פתח תקוה | אלכסנדר ינאי | 3 | 03-7503651 | | boaz@ethos- group.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 895, קרית אונו.

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 |
|------------------|---|
| אתר לשימור | בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד התכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית |
| יחידת קיט - צימר | יחידת אירוח הנסמכת על בית מגורים |
| מתחם לשימור | מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות עליו מוטלות הוראות מיוחדות לשימורו. |
| קטגוריה א' | תאי שטח מספר 128-155 בקצה המערבי בחלק מישורי. |
| קטגוריה ב' | תאי שטח מספר 101-121 בקצה הדרום מערבי בחלק מישורי. |
| קטגוריה ג' | תאי שטח מספר 201,200,199,195,194,181,180,168,167,163,162,161,160,158,157,156,267,265,263,261,257,255,253,248,246,242,234,233,231,226,225,224,223,222 בבינוי אשכולות ובחלק מישורי. |
| קטגוריה ד' | תאי שטח מספר 122-126,159,164,165,166,169-179,182-193,196-198,202-220,221,227-230,232,235-241,243-245,247,249,251,259,269,271,273,275, בבינוי אשכולות ובחלק מישורי. |
| קטגוריה ה' | תאי שטח מספר 250,252,254,256,258,260,262,264,266,268,270,272,274,276,277-302,367-378,310-352 בינוי בגבעות-שטח משופע |
| קטגוריה ו' | תאי שטח מספר 379-408 בינוי בגבעה מזרחית-שטח משופע. |
| קטגוריה ז' | תאי שטח מספר 353-356 מבני דירות של עד 4 יח"ד בגבעות-בשטח משופע. תאי שטח מספר 303-309 מבני דירות של עד 6 יח"ד בגבעות בשטח משופע. |
| שימור נופי | מרכיבי השימור הנופי כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף |

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

תכנון מפורט להקמת ישוב כפרי קהילתי שיזף ומרכז אזורי ברמת הנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת שימושים ותכליות מותרים בייעודי הקרקע השונים ופרישתם.
- 2.2.2 התוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות
- 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח, קווי בנין ומגבלות בניה בכל הייעודים
- 2.2.4 קביעת אתרים לשימור ולשימור נופי וקביעת הנחיות לשימור.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.2.6 קביעת הנחיות לשלבויות ביצוע

2.2.7 קביעת הנחיות והוראות סביבתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

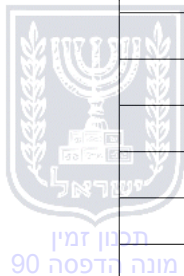
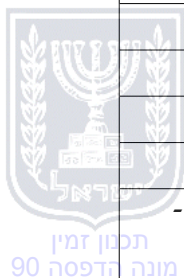
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| מגורים א' | 101 - 126, 128 - 408 |
| דיור מיוחד | 100 |
| תעסוקה | 450 - 452, 470 |
| תעשייה קלה ומלאכה | 453, 461, 462 |
| מתקנים הנדסיים | 3000 - 3002 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 520 - 528 |
| אטרקציה תיירותית | 471 |
| שטחים פתוחים | 601 - 603, 605 - 607, 914, 916, 1003 |
| שטח ציבורי פתוח | 900 - 913, 915, 917 - 919 |
| יער | 1001, 1002 |
| דרך מאושרת | 1 - 6 |
| דרך מוצעת | 10 - 26 |
| דרך משולבת | 50 - 55 |
| שביל | 1301 - 1305, 1307 - 1309, 1331 - 1363 |
| חניון | 1200, 1201, 1203 - 1213 |
| דיור מיוחד ותעסוקה | 505 |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 480, 481 |
| מסחר ספורט ונופש | 490 |
| תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 501 - 504 |
| מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 460, 510 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------------------|---|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 3 - 5 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 11 - 13, 16, 23 - 26 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך משולבת | 53 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 520, 528 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 510 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים א' | 195, 197, 198 - 215, 221 - 223, 246, 248, 269, 280, 303, 304, 319 - 326, 340, 347 - 356, 360, 363, 364, 367, 368, 383 - 404 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 481 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שביל | 1319, 1320, 1322, 1324, 1325, 1327, 1337, 1338, 1341, 1348, 1358, 1359 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח | 901, 902, 904, 909, 911, 915 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------------|------------------------------------|--|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטחים פתוחים | 607 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות | 501 |
| אתר/מתחם לשימור | דרך מאושרת | 5, 1 |
| אתר/מתחם לשימור | שטחים פתוחים | 1003, 605, 603 |
| בלוק מבנה לשימור | דרך מאושרת | 1 |
| בלוק מבנה לשימור | יער | 1002, 1001 |
| בלוק מבנה לשימור | שטחים פתוחים | 1003 |
| בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות | חניון | 1204 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 5, 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מאושרת | 5, 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 105 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטחים פתוחים | 605 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים | 1003, 605 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 5, 4, 2, 1 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 25, 18, 16, 13 |
| גבול מגבלות בניה | דרך משולבת | 55 |
| גבול מגבלות בניה | חניון | 1206, 1204, 1203, 1201 |
| גבול מגבלות בניה | יער | 1002 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 525, 522, 521 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים א' | 117, 120, 126 - 202, 205 - 289 - 299, 331 - 334, 364 - 377 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר ספורט ונופש | 490 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 1302, 1304, 1339, 1341, 1342 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 903 - 905 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים | 603, 605, 606, 916, 1003 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מאושרת | 5, 1 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | חניון | 1203, 1204 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | יער | 1002 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | שטחים פתוחים | 603, 605 |
| גבול מתחם | אטרקציה תיירותית | 471 |
| גבול מתחם | דיור מיוחד | 100 |
| גבול מתחם | דיור מיוחד ותעסוקה | 505 |
| גבול מתחם | דרך מאושרת | 2 - 6 |
| גבול מתחם | דרך מוצעת | 10 - 17, 19, 22, 23 |
| גבול מתחם | דרך משולבת | 50 - 52 |
| גבול מתחם | חניון | 1209 - 1212 |
| גבול מתחם | מבנים ומוסדות ציבור | 520, 526 - 528 |
| גבול מתחם | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 460 |
| גבול מתחם | מגורים א' | 141 - 184, 186, 225 - 244, 249 - 268 |
| גבול מתחם | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 480, 481 |
| גבול מתחם | מתקנים הנדסיים | 3002 |



| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------------------------------|--|
| גבול מתחם | שביל | 1301, 1303, 1309, 1312 - 1316, 1318, 1323, 1326, 1328, 1329, 1331, 1345, 1346, 1349 - 1357 |
| גבול מתחם | שטח ציבורי פתוח | 900, 901, 906 - 908, 918, 919 |
| גבול מתחם | שטחים פתוחים | 601, 602, 607, 914, 1003 |
| גבול מתחם | תעסוקה | 450 - 452, 470 |
| גבול מתחם | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות | 503, 504 |
| גבול מתחם | תעשייה קלה ומלאכה | 453, 461, 462 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מוצעת | 20 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 2, 4, 6 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך משולבת | 53 |
| דרך /מסילה לביטול | חניון | 1205, 1207, 1209, 1211 |
| דרך /מסילה לביטול | יער | 1001 |
| דרך /מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 520, 526 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים א' | 111, 163, 166, 171, 172, 175, 176, 182, 198, 199, 217 - 220, 222, 224 |
| דרך /מסילה לביטול | מתקנים הנדסיים | 3001 |
| דרך /מסילה לביטול | שביל | 1318, 1326, 1328, 1331, 1333, 1338, 1339, 1359 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 901, 918, 919 |
| דרך /מסילה לביטול | שטחים פתוחים | 607 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 520, 528 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים א' | 128 - 155 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שביל | 1326, 1328, 1333, 1339, 1340 |
| חורשה לשימור | יער | 1001, 1002 |
| להריסה | דרך מאושרת | 5 |
| להריסה | חניון | 1204 |
| לשימור | דרך מאושרת | 1 |
| לשימור | שטחים פתוחים | 605 |
| ציר הולכי רגל | מבנים ומוסדות ציבור | 523, 524 |
| קו גז | דרך מאושרת | 1, 5 |
| קו גז | חניון | 1204 |
| קו גז | שטחים פתוחים | 603, 605 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מאושרת | 1, 5 |
| קו מים 4" ומעלה | חניון | 1201 |
| קו מים 4" ומעלה | יער | 1002 |
| קו מים 4" ומעלה | שטחים פתוחים | 603, 605 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-----------|------------|
| 12.58 | 121,452.1 | דרך מאושרת |

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------------------------|-------------------|------------|
| חניון | 17,427.3 | 1.81 |
| יער | 23,770.2 | 2.46 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 164,873.8 | 17.08 |
| מגורים א' | 277,284 | 28.72 |
| מסחר ומשרדים | 8,654.5 | 0.90 |
| מסחר ספורט ונופש | 9,012.3 | 0.93 |
| ספורט ונופש | 20,289.2 | 2.10 |
| שטח ציבורי פתוח | 123,571 | 12.80 |
| שטח שייעודו יקבע בעתיד | 3.91 | 0 |
| שטחים פתוחים | 44,414.6 | 4.60 |
| תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 154,790 | 16.03 |
| סה"כ | 965,542.91 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|
| אטרקציה תיירותית | 10,449.49 | 1.08 |
| דיור מיוחד | 17,363.02 | 1.80 |
| דיור מיוחד ותעסוקה | 6,088.65 | 0.63 |
| דרך מאושרת | 115,157.63 | 11.93 |
| דרך מוצעת | 71,245.99 | 7.38 |
| דרך משולבת | 6,878.7 | 0.71 |
| חניון | 34,257.89 | 3.55 |
| יער | 21,684.36 | 2.25 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 129,244.83 | 13.39 |
| מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 15,696.79 | 1.63 |
| מגורים א' | 175,872.87 | 18.21 |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 11,175.04 | 1.16 |
| מסחר ספורט ונופש | 7,825.99 | 0.81 |
| מתקנים הנדסיים | 517.99 | 0.05 |
| שביל | 29,506.5 | 3.06 |
| שטח ציבורי פתוח | 54,102.92 | 5.60 |
| שטחים פתוחים | 183,072.71 | 18.96 |
| תעסוקה | 26,866.76 | 2.78 |
| תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 32,832.88 | 3.40 |
| תעשייה קלה ומלאכה | 15,702.04 | 1.63 |
| סה"כ | 965,543.05 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | דיוור מיוחד |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>בתא שטח מס' 100 יותרו:</p> <p>א. יחידות דיוור למטרת מגורים זמניים של מתיישבים חדשים הנקלטים בישוב ולצרכי מגורים זמניים של המרכז האזורי והמועצה .</p> <p>ב. דיוור להשכרה.</p> <p>ג. התווית דרכים ושבילים וכל צורך ציבורי אחר לשימוש הנקלטים ביישוב.</p> <p>ד. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. מתקנים טכניים, תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכ'.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.</p> <p>ז. לא תותר חלוקת השטח לתאי שטח עבור יחידות דיוור נפרדות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבניה בתא שטח 100 תהיה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. אין לבצע פגיעה, הסטה בשטחי ניקוז טבעיים כגון ואדיות או להניח תשתיות, מעברי הולכי רגל, גשרים / כבישים בצורה העלולה לפגוע בתפקודם או בערכם הנופי.</p> <p>ג. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטחים ציבוריים ובצמידות לבניינים .</p> <p>ד. קירות תומכים יהיו עד גובה 2.0 מטר ומעל גובה זה יתבצע דירוג בשילוב צמחיה.</p> <p>ה. חומרי הגמר וצבע המבנים יהיו בגוונים בהירים המשתלבים בנוף המדברי.</p> <p>ו. יח' הדיוור בתא שטח זה יהיו בניהול ובבעלות אחת וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת.</p> |
| 4.2 | מגורים א' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>יותרו השימושים להלן:</p> <p>א. יחידות דיוור למגורים בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. מרתפים, חניות בתחום תאי השטח כמפורט בסעיף 6.9</p> <p>ג. מתקנים טכניים, מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. גדרות ופיתוח.</p> <p>ה. בנוסף למגורים יותרו שימושים לבעלי מקצועות חופשיים, המותאמים לסביבת המגורים כגון: משרד ביתי, קליניקה, סדנא וכדומה.</p> <p>ו. בתאי שטח הכלולים בקטגוריה א', יותרו בנוסף 2 יחידות קיט לכל תא שטח כחלופה לשימושים לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בסעיף ה' לעיל.</p> <p>לא יותרו באותו תא שטח יחידות קיט ושימושים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ז. בתאי שטח הכלולים בקטגוריות א, ב, ג, ד - תותר בנוסף הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ח. הקמת מצללות (פרגולות) בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |

- א. בתאי שטח הנמצאים בשיפוע, שבקטגוריה ה', ו', ז' - כל מבנה מעל קומה אחת יבנה במדורג, בהתאם לטופוגרפיה ובהתאם יותרו קירות תומכים. דרוג הבית יותאם לשיפוע הגבעה - עולה או יורד בהתאם למיקום התא שטח.
- ג. עבור בעלי מקצועות חופשיים יותר שטח של עד 40 מ"ר, שיהווה חלק ממבנה המגורים. תותר כניסה נפרדת
- ד. בתאי שטח שבקטגוריה א', יחידות האירוח הכפרי ייבנו במבנה ניפרד ממבנה המגורים.
- ה. גגות: יותרו גגות שטוחים. יתאפשר שיפוע לגג השטוח עד 30%, ללא חיפוי רעפים וכחלק מהגובה הכולל המותר של הבניין. ניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש בלבד. הנחיות לניהול והשהיית הנגר כמפורט בסעיף 6.15 להלן.
- בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.
- ו. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא - צדדים וגג.
- ז. בשטח משופע, לא תותר הקמת קירות תומכים או מסלעה במישור אחד בגובה של מעל 2 מטר. בקירות תומכים מעל 2 מטר יתבצע דירוג בשילוב צמחיה. מינימום מרווח גינון בין קירות תומכים 50 ס"מ נטו ללא עובי הקיר התומך או המסלעה.
- ח. לפחות 20% משטח חזיתות הבניין הפונות לרחוב ו/או לשטחים ציבוריים יחופו בחומרי גמר עמידים, כגון: אבן, עץ או מתכת, חומרי הגמר, צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים - לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי.
- ט. הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ועל פי תקנות התכנון והבניה, תותר חריגה של הבריכה מתחום קווי הבניין הצדדיים והאחורי בלבד במרחק שלא יפחת מ-1 מטר מגבול תא השטח. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר, מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
- י. לפחות 30% מאורך החזית הקדמית מחויבת להיות על קו בנין קדמי בצד הפונה לרחוב או לשביל ציבורי במידה וקיים בצמידות, למעט תאי שטח בקטגוריה ז' בהם לפחות 60% מאורך החזית קדמית מחויבת להיבנות על קו הבנין הקדמי.
- יא. תותר הקמת גדר בנויה בגובה מירבי של 50 ס"מ ממפלסי הפיתוח המאושרים של תא השטח. תותר הקמת גדר קלה מעל הגדר הבנויה עד לגובה מירבי כולל (גדר בנויה + גדר קלה) של 1.2 מ'. בתאי שטח בקטגוריות א, ב, ג, ד, (למעט תאי שטח מספר 213-219 ו 122-126) לא תותר בניית גדר בחזית הקדמית של תא השטח אלא על קו הבניין הקדמי. במקרה של תא שטח פינתי, נסיגת הגדר תהיה מחזית הכניסה לתא השטח. ניתן יהיה לבנות קירות תומכים וגדרות בטיחות בהתאם לטופוגרפיה.
- יב. בתאי שטח מספר 111,115,117,121,159,160,163,166,172,176,182,186,187,189,193,195,198,199,220,222,224,225 הרחוב המשולב או השביל כחזית קדמית וכביש מספר 14 יהווה חזית צידית.
- יג. בתאי שטח בהם מותרות חניות בתחום תא השטח, תותר חניה מקורה עבור שני כלי רכב, כפי המפורט בטבלה 5. לא ניתן לנצל שטחים אלו למטרה אחרת - חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. החניה תוצמד לקו בנין צידי 0.0 מטר ובצמידות לחניית השכן, על פי תכניות הפיתוח של השכונה. הקירווי יבנה מחומרים קלים בלבד, למעט קונסטרוקציה. גובה הקירווי לא יעלה על 2.40 מ'. ניקוז גג החניה יהיה לתא שטח המבקש, או לכביש בחזית לכיוון תא השטח. לא יותרו קירות מסביב לחניה.
- יד. לא יותרו מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה אל שטח ציבורי, רחוב או שביל. מתקני



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| | |
|---------------------|---|
| <p>4.2</p> | <p>מגורים א'</p> <p>הכביסה יוסתרו.</p> |
| <p>ב</p> | <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח בקטגוריה א' יותרו עד 2 יחידות קיט בגודל מירבי של 55 מ"ר לשתי היחידות יחד. יחידות הקיט יבנו בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות. לחלופין, במקום יחידות הקיט יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים בגודל עד 40 מ"ר. יחידות הקיט או המשרד יבנו בנפרד ממבנה המגורים הראשי .</p> |
| <p>4.3</p> | <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> |
| <p>4.3.1</p> | <p>שימושים</p> <p>א. תאי שטח מספר, 528,522,521,520, מיועדים להקמת מכללה, ביה"ס , פנימייה, מבנים להוראה, מכונים למחקר ומבנים ושטחים לניסויים מדעיים - חממות ושטחי ניסויים חיצוניים, ספריה מרכזית, מוזיאון / גלריה, מרכז כנסים ומרכז תרבות משרדים, מבני ומתקני ספורט סגורים ופתוחים. בתא שטח 528 יותרו בנוסף מגורי סטודנטים ב. תאי שטח מספר 523,524,525,526,527, מיועדים למבני ציבור לשירות הקהילה כגון : גני ילדים , מועדונים, מתני"ס, בתי כנסת וכדומה. ג. בכל תאי השטח יותרו בנוסף: ג 1. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, סככות ומתקני הצללה, גינות ופיתוח. ג 2. בין תאי שטח מספר 528, 520-522, יותרו גשרים ומעברים עיליים מקורים להולכי רגל בין המבנים ומעל כבישים מספר 8 , 9, המחברים בין המבנים משני צידי הדרך במסגרת זכויות הבניה של מגרשים אלו. ג 3. מרתפים. ג 4. מתקנים טכניים, מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה. ג 5. גדרות ופיתוח, מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון : חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז ודומה. ג 6. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.</p> |
| <p>4.3.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20. ב. שילוב שימושים : יותרו שילוב שימושים שונים בתא שטח א/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיובטח תפקודם התקין של המוסדות. ג. יותרו גגות שטוחים. יותר גג משופע ללא חיפוי רעפים, בשיפוע של עד 30%. בשל המדרונות הקיימים ביישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'. ד. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסותרו באופן מלא, צדדים וגג. ה. כל הדרכים בתחום תאי השטח הינם תפעוליות פנימיות ויתוכננו במסגרת תכנית הבינוי לתא השטח.</p> |



| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | <p>ו. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה.</p> <p>ז. גדרות ופיתוח, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום ההנחיות המיוחדות שבין קו הבניין לגבול תא שטח הצפוני אסורה בניה לשימושים מושכי קהל.</p> <p>2. יותרו שימושים כגון חנייה, שבילים, מחסנים, שטחים לניסויים מדעיים, חממות לגידולים צמחיים, שצ"פ, וכדומה.</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : ציר הולכי רגל</p> <p>1. בתאי שטח מספר 523, 524, יובטח בתכנית הבינוי מעבר פתוח ורציף, מזרח - מערב, עבור הולכי רגל כמסומן ציר הולכי רגל בתשריט. שינוי במיקום המעבר בהתאם לתכניות בינוי לתאי שטח אלו לא יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר רצף המעבר מזרח - מערב.</p> <p>2. רוחב השביל לא יפחת מ 3 מטר</p> |
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> <p>א. תיירות נושאית, חינוכית, מרכז מבקרים ומבני הדרכה וכנסים, מועדון, וכדומה. מבנים לפעילויות, מחסנים, הקמת מתקנים, אוהלים, בקתות, חניון קמפינג, מתקני אתגר, משחק, הפעלות, ניווט ושדאות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש וכדומה.</p> <p>ב. בתא שטח מספר 460 תותר בנוסף הקמת מבני אכסון תיירותי כגון: אכסניה ו/או מלונת וכדומה עד 50 חדרים. באישור הועדה המקומית תותר העברת שטחי אכסון תיירותי בין תאי שטח 460 ו 501 ובלבד שישמרו לפחות 24 חדרי אירוח למגרש, וסך חדרי האירוח לא יעלה על 100 בתאי השטח הנ"ל ביחד וזאת, בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ג. מבני ציבור לדת, קהילה וחינוך.</p> <p>ד. תותרנה פעילויות יום ולילה לרבות לינות שטח, חניון לילה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לחינוכי לילה, שטחי מנוחה.</p> <p>ה. מבני ציבור לדת, קהילה וחינוך.</p> <p>ו. תחומי תקשורת חזותית וחוייתית (התנסות מופע אור קולי) וכדומה.</p> <p>ז. שירותי תיירות לרבות: שירותי הסעה, הסעדה, מידע, הדרכה ומסחר תיירותי נלווה כגון חנויות, גלריות, מסעדות, מזנון מלתחות-שירותים וכו'</p> <p>ח. סככות והצללות.</p> <p>ט. גדרות, גינות ופיתוח.</p> <p>י. מרתפים.</p> <p>יא. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם</p> |



| | |
|--|-------------------------------------|
| <p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p> <p>להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה. יב. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעית כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכדומה. יג. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי חניה. יד. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.</p> | <p>4.4</p> |
| <p>4.4.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20. ב. שילוב שימושים: יותרו שילוב שימושים שונים בתא שטח או/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיובטח תפקודם התקין של המוסדות ג. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים. ד. במקרה של שיפוע עולה ביחס לכניסה לתא שטח, יותרו עד 3 קומות בדירוג מעל מפלס הכניסה, בהתאם לשיפוע התא שטח. ה. חזית הארוכה מ-25 מטר, תקבל חלוקה נפחית \ חזיתית אנכית - הפרדה בין חלקי החזית של 1.2 מטר רוחב לפחות, בעומק מינימאלי של 0.6 מטר, בכדי לא ליצור נפחים גדולים. בכל חזית הארוכה מ-25 מטר יתקיים המרווח. מיקום המרווח לפי תכנון מפורט בהיתר בניה. יש לשים דגש על פירוק נפחי הבניה במקרה של מבני תעסוקה ולהימנע מנפחים גדולים בעיקר בקרבה לאזור המגורים. ו. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות תומכים 3.5 מטר ז. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים-לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), ששיטחם יהיה בהיקף של לפחות 30% מסך חזיתות הבניין. בשימוש מלונאי הבניה תהיה כפרית ומשתלבת בנוף המדברי. ח. יותרו גגות שטוחים. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו' ט. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא: צדדים וגג. י. כל הדרכים בתחום תאי השטח הינן תפעוליות פנימיות ויתוכננו במסגרת תכנית הבינוי לתא השטח. יא. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית.</p> | <p>4.4.2</p> <p>א</p> |
| <p>4.5 תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p> | <p>4.5</p> |
| <p>4.5.1 שימושים</p> <p>א. תעסוקה נקייה לרבות תעשייה טכנולוגית לא מזהמת וסדנאות, שאינן מהוות מטרד לשימושי התיירות, מבני משרדים, מוסדות ציבור. מבני ציבור הכוללים שימושים רגישים (כגון מוסדות חינוך ומרפאות) יתאפשרו רק במגרשים 502-503 הגובלים בשימושי תעסוקה בלבד. ב. שירותי תיירות, תיירות נושאת, חינוכית, מרכז מבקרים ומבני הדרכה וכנסים, מועדון, וכדומה. בתא שטח מספר 501 תותר הקמת מבני אכסון תיירותי כגון: אכסניה ו/או מלונית וכדומה עד 50</p> | <p>4.5.1</p> |



תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות

4.5

חדרים.

באישור הועדה המקומית תותר העברת שטחי אכסון תיירותי בין תאי שטח 501 ו 460 ובלבד שישמרו לפחות 24 חדרי אירוח למגרש, וסך חדרי האירוח לא יעלה על 100 בכל תאי השטח הנ"ל ביחד וזאת, בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. בנוסף יותרו השירותים הנלווים לאכסון כגון הסעדה, מבנים לפעילויות, מחסנים, הקמת מתקנים, סככות, אוהלים, בקתות, מתקני אתגר, משחק, הפעלות, ניווט ושדאות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש.

תותרנה פעילויות יום ולילה לרבות לינות שטח, חניון קמפינג, חניון לילה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לחניוני לילה. תחומי אמנות חזותית וחוייתית כמו מופע אור קולי שטחי מנוחה.

האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

ג. שימושים מסחריים נלווים, חנויות, מסעדות, מזנון, המשרתים את המתחם.

ד. סדנאות אומן, גלריות, חדרי טיפול.

ה. מבנים למעבדות מחקר ופיתוח, מתקנים ושטחי ניסוי למיניהם

ו. מבני ציבור ושירותים

ז. בריכת שחיה לתא שטח בשימוש תיירותי בלבד

ח. סככות והצללות על שבילים ציבוריים.

ט. גשרים מעברים להולכי רגל, גדרות, גינות ופיתוח.

י. מרתפים.

יא. יותר למקם מתקנים פוטו-וולטאים על המבנים

יב. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעית, כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכו'.

יג. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי חניה,

יד. מתקנים טכניים, מחסנים, סככות ומתקני הצללה.

טו. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

הוראות

4.5.2

א

בינוי ו/או פיתוח

א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20

ב. שילוב שימושים: יותרו שילוב שימושים שונים בתא שטח א/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיובטח תפקודם התקין של המוסדות

ג. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין במסגרת ניווד שטחים כמפורט בטבלה 5. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך המבנה שמעליו.

מרתף החורג מהקומה שמעליו לא יבלוט מעל פני הקרקע המתוכננים.

ד. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.

ה. במקרה של שיפוע יורד ביחס לכניסה לתא שטח, גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, ועד לגובה של 11 מטר ממפלס ה 0.0 ועד לרום מפלס הגג או קצה מעקה הגג העליון של המבנה. בשיפוע יורד תותר בניית קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה. במקרה של שיפוע עולה ביחס לכניסה לתא שטח, יותרו עד 3 קומות בדירוג מעל מפלס הכניסה, בהתאם לשיפוע התא שטח.

ו. חזית הארוכה מ 25 מטר, תקבל חלוקה נפחית \ חזיתית אנכית - הפרדה בין חלקי החזית של 1.2 מטר רוחב לפחות, בעומק מינימאלי של 0.6 מטר, בכדי לא ליצור נפחים גדולים. מיקום המרווח לפי תכנון מפורט בהיתר בניה.

ז. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות

| 4.5 | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
|-----|---|
| | <p>תומכים 3.5 מטר.</p> <p>ח. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים לא בוחקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 30% מסך חזיתות הבניין במקרה של מבנה ציבור, ו- 25% בשאר השימושים המותרים. בשימוש מלונאי, הבניה תהיה כפרית ומשתלבת בנוף המדברי.</p> <p>ט. יותרו גגות. בשל המדרונות הקיימים ביישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>י. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסותרו באופן מלא - צדדים וגג.</p> <p>יא. כל הדרכים בתחום תאי השטח הינן תפעוליות פנימיות ויתוכננו במסגרת תכנית הבינוי לתא השטח.</p> <p>יב. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית.</p> |



| 4.6 | תעסוקה |
|-------|---|
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>א. תעסוקה נקייה, מבני משרדים.</p> <p>ב. מרכז מבקרים וכנסים, וכדומה.</p> <p>ג. חנויות, גלריות, מסעדות, מזנון, מלתחות-שירותים וכו' המשרתים את המתחם.</p> <p>ד. בנקים, דואר וכדומה.</p> <p>ה. מבני תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות</p> <p>ו. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מצללות</p> <p>ז. מרתפים</p> <p>ז. דרכים פנימיות וחנויות, תשתיות על ותת קרקעיות</p> <p>ח. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה מעבר תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים.</p> <p>ט. תותר הקמת חדרי שנאים.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20</p> <p>ב. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.</p> <p>ג. כל חתך נתון לא יהיה יותר מ 3 קומות. מעל מפלס הכניסה יותרו עד 2 קומות. גובה המבנה לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. במקרה של תא שטח משפוע עולה או יורד יעשה דרוג בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>ד. חזית הארוכה מ- 25 מטר, תקבל חלוקה נפחית \ חזיתית אנכית - הפרדה בין חלקי החזית של 1.2 מטר רוחב לפחות, בעומק מינימאלי של 0.6 מטר, בכדי לא ליצור נפחים גדולים. בכל חזית הארוכה מ 25 מטר יתקיים המרווח. מיקום המרווח לפי תכנון מפורט בהיתר בניה..</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות</p> |



| 4.6 | תעסוקה |
|-----|--|
| | <p>תומכים 3.5 מטר</p> <p>ו. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 25% מסך חזיתות הבניין.</p> <p>ז. יותרו גגות שטוחים. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>ח. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא - צדדים וגג.</p> <p>ט. כל הדרכים בתחום תאי השטח הינם תפעוליות פנימיות ויתוכננו במסגרת תכנית הבינוי לתא השטח.</p> <p>י. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק ולתקנות.</p> |



| 4.7 | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה |
|-----|-------------------------|
|-----|-------------------------|

| 4.7.1 | שימושים |
|-------|---------|
|-------|---------|

| | |
|--|--|
| | <p>א. תעשייה נקייה ומלאכה נקייה, מבני משרדים, מסחר.</p> <p>ב. חנויות ומרכולים, גלריות, סדנאות אומן.</p> <p>ג. שרותי הסעדה, מסעדות בתי קפה</p> <p>ד. בנקים, דואר, בתי מרקחת, מרפאות, וכדומה</p> <p>ה. סדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וכדומה.</p> <p>ו. מבנים למלאכה ולתעשייה קלה כפעילות משלימה לשימושי התיירות הסמוכים, משתלות. ז. מונות הדפסה 90</p> <p>תעשייה טכנולוגית לא מזהמת</p> <p>ח. סככות והצללות.</p> <p>ט. גדרות, גינון ופיתוח.</p> <p>י. מרתפים.</p> <p>יא. יותר למקם מתקנים פוטו-וולטאים על המבנים.</p> <p>יב. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעית, כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז.</p> <p>יג. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי חניה</p> <p>יד. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.</p> |
|--|--|



| 4.7.2 | הוראות |
|-------|--------|
|-------|--------|

| | |
|---|--|
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20.</p> <p>ב. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.</p> <p>ג. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות, ולא יעלה על 10 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת גלריה במסגרת הגובה המותר כחלופה לקומה שניה.</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות תומכים 3.5 מטר</p> <p>ו. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים-לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 25% מסך חזיתות הבניין.</p> |
|---|--|



| 4.7 | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה |
|-----|---|
| | <p>ז. יותרו גגות שטוחים. ניתן לתת לגג השטוח שיפוע עד 30% , ללא חיפוי רעפים. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>ח. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא : צדדים וגג.</p> <p>ט. בנין ארוך מ 25 מטר, יקבל חלוקה נפחית \ חזיתית אנכית - הפרדה בין חלקי החזית של 1 מטר רוחב לפחות, בעומק מינימאלי של 0.6 מטר, בכדי לא ליצור נפחים גדולים. בכל חזית הארוכה מ 25 מטר יתקיים המרווח. מיקום המרווח לפי תכנון מפורט בהיתר בניה.</p> <p>י. מתקנים פוטו- וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישורה מונה הדפסה 90 תכנון זמין</p> <p>הועדה המקומית. בהתאם לחוק ולתקנות.</p> |



תכנון זמין מונה הדפסה 90

| 4.8 | תעשייה קלה ומלאכה |
|-----|-------------------|
|-----|-------------------|

| 4.8.1 | שימושים |
|-------|---|
| | <p>א. מבנים למעבדות מחקר ופיתוח, מתקנים ושטחי ניסוי למיניהם לא מזהמים.</p> <p>ב. מבנים למלאכה ולתעשייה קלה כפעילות משלימה לשימושי התיירות הסמוכים, משתלות.</p> <p>ג. תעשייה טכנולוגית לא מזהמת</p> <p>ד. סדנאות אומן, גלריות, חנויות-מפעל.</p> <p>ה. סככות והצללות.</p> <p>ו. גשרים להולכי רגל, מעברים מוצללים, גדרות, גינון ופיתוח.</p> <p>ז. מרתפים.</p> <p>ח. יותר למקם מתקנים פוטו-וולטאים על המבנים כולל על הקירות למעט בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, רחוב או שבילים.</p> <p>ט. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה מעבר תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים.</p> <p>י. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי חניה.</p> <p>יא. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.</p> |



תכנון זמין מונה הדפסה 90

| 4.8.2 | הוראות |
|-------|--------|
|-------|--------|

| א | בינוי ו/או פיתוח |
|---|---|
| | <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20</p> <p>ב. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.</p> <p>ג. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות, ולא יעלה על 10 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>בתא שטח 453 גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת גלריה במסגרת הגובה המותר.</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות תומכים 3.5 מטר</p> <p>ו. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 25% מסך חזיתות הבניין.</p> <p>ז. יותרו גגות שטוחים. גג משופע ללא חיפוי רעפים, יהיה בשיפוע של ניתן לתת לגג השטוח שיפוע עד 30%. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים,</p> |



תכנון זמין מונה הדפסה 90

| | |
|------------|--|
| 4.8 | תעשיה קלה ומלאכה |
| | <p>המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>ח. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא: צדדים וגג.</p> <p>ט. בנין ארוך מ- 25 מטר, יקבל חלוקה נפחית \ חזיתית אנכית - הפרדה בין חלקי החזית של 1 מטר רוחב לפחות, בעומק מינימאלי של 0.6 מטר, בכדי לא ליצור נפחים גדולים. בכל חזית הארוכה מ- 25 מטר יתקיים המרווח. מיקום המרווח לפי תכנון מפורט בהיתר בניה.</p> <p>י. מתקנים פוטו- וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישורה מונה הדפסה 90 תכנון זמין</p> <p>הועדה המקומית. בהתאם לחוק ולתקנות.</p> |

| | |
|------------|-------------------------|
| 4.9 | אטרקציה תיירותית |
|------------|-------------------------|

| | |
|--------------|---|
| 4.9.1 | שימושים |
| | <p>א. אזור לאטרקציה תיירותית</p> <p>ב. הקמת מבנים לפעילויות, הקמת מתקנים, סככות, אוהלים, מתקני אתגר, משחק, הפעלות, ניווט ושדאות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, וכדומה</p> <p>ג. תותרנה פעילויות יום ולילה לרבות לינות שטח, חניון קמפינג, חניון לילה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לחניוני לילה.</p> <p>ד. מבנים מסחריים, חנויות, גלריות, מסעדות, מזנון, מלתחות-שירותים וכו' כשימוש נילוה המשרתים את המתחם.</p> <p>ה. תותר הקמת מחסנים בצמוד לאטרקציה התיירותית.</p> <p>ו. יותר שימוש למיזמי תיירות בתחום החקלאות המיועד לגידולים חקלאיים כגון תבלינים, צמחי מרפא וכו'.</p> <p>ז. יותר גידול בעלי חיים למטרות תיירות, תותר הקמת מבנים, מחסני אוכל לבע"ח, ומתקנים לבעלי החיים ויותר מבני שירותים ומבנים לשרותי תיירות הנמצאים בזיקה לפעילות החקלאית. הפעלת מיזמים הכוללים בעלי חיים תהיה כפופה לאישור היחידה הסביבתית רמת הנגב.</p> <p>ח. סככות והצללות.</p> <p>ט. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמא 1 ותקנות התכנון והבניה, מעבר תשתיות ומתקני תשתיות ותת קרקעיות, מתקנים טכניים למיניהם.</p> <p>י. דרכים פנימיות, חניות על קרקעיות.</p> <p>יא. הפיתוח המוצע יתחשב במאפיינים של תיירות מדבר וסיירות מדבר, שימור נופים בראשיתיים, מגע עם תרבויות המדבר, האקלים והרגישות הסביבתית הראויה.</p> |

| | |
|--------------|---------------|
| 4.9.2 | הוראות |
|--------------|---------------|

| | |
|----------|--|
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדון וע"פ המפורט בסעיף 6.20</p> <p>ב. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.</p> <p>ג. במקרה של תא שטח משופע - המבנה ייבנה במדורג כלפי מטה לכיוון המדרון ובנסיגה של לפחות 2 מטר בין קומה לקומה למיקסום התנאים הטופוגרפיים בתא שטח, תוך שימת דגש על חלוקה למבנים מדורגים ולא יצירת נפחים גדולים ובשמירה על מבנה כפרי רווי המשתלב</p> |

| 4.9 | אטרקציה תיירותית |
|-----|---|
| | <p>בטופוגרפיה של הגבעה.</p> <p>ד. במקרה של תא שטח בשיפוע יורד יעשה דרוג בהתאם לטופוגרפיה. כל חתך נתון לא יהיה יותר מ 3 קומות. מעל מפלס הכניסה יותרו עד 2 קומות. גובה המבנה או המתקנים : כפי המפורט בטבלה 5.</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות תומכים 3.5 מטר</p> <p>ו. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים-לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי.</p> <p>ז. יותרו גגות שטוחים. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>ח. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסותרו באופן מלא - צדדים וגג.</p> <p>ט. כל הדרכים בתחום תאי השטח הינם תפעוליות פנימיות .</p> <p>י. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמא 1 ותקנות התכנון והבניה יותרו על גגות מבנים בלבד, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק ולתקנות.</p> |



| 4.10 | מסחר ספורט ונופש |
|--------|--|
| 4.10.1 | שימושים |
| | <p>א. מבני ספורט, לחוגים ואולמות ספורט</p> <p>ב. חנויות, מסעדות ובתי קפה המשרתים את אזור הספורט והנופש</p> <p>ג. בריכות שחיה</p> <p>ד. מתקני ספורט ונופש, מתקני הצללה</p> <p>ה. מגרשי ספורט, מתקני משחקים</p> <p>ו. שטחים פתוחים, שבילים להולכי רגל ולרכיבי אופניים</p> <p>ז. דרכים פנימיות וחניות</p> <p>ח. תותר הקמת חדרי שנאים, העברת מערכות תשתית תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכו'.</p> <p>ט. גינון וגידור.</p> <p>י. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמא 1 ותקנות התכנון והבניה יותרו על גגות מבנים בלבד, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק ולתקנות.</p> |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדון וע"פ המפורט בסעיף 6.20.</p> <p>ב. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.</p> <p>ג. על המבנה להשתלב בטופוגרפיה ולא לחסום את הוואדי הסמוך</p> <p>ד. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות תומכים 3.5 מטר</p> <p>ה. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 30% מסך חזיתות הבניין.</p> |





| מסחר ספורט ונופש | 4.10 |
|--|--------|
| <p>ו. יותרו גגות שטוחים וכן גג מקומר או משופע ללא חיפוי רעפים, בשיפוע של עד 30%. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, המתקנים ההנדסיים יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>ז. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא: צדדים וגג ח. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ממפלס הכניסה, ועד לגובה של 12 מטר ממפלס ה 0.0 של המבנה.</p> <p>ט. מתקנים פוטו-וולטאים - ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמא 1 ותקנות התכנון והבניה ו/או בשילוב בקירות החזיתות, באישור הועדה המקומית.</p> <p>י. תותר העברת מערכות תשתית.</p> <p>יא. תותר הקמת חדרי שנאים המשרתים את המתחם.</p> | |
| מתקנים הנדסיים | 4.11 |
| | |
| שימושים | 4.11.1 |
| <p>תאי שטח המיועדים לחדרי שנאים (טרפו).</p> <p>בנוסף, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות סככות, וגדר היקפית</p> | |
| הוראות | 4.11.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חומרי גמר של המתקנים והמבנים יהיו בגוונים מדבריים</p> | א |
| שטח ציבורי פתוח | 4.12 |
| שימושים | 4.12.1 |
| <p>א. שטח לנטיעות</p> <p>ב. שבילים, גשרים להולכי רגל ואופניים, מדרכות.</p> <p>ג. טיילות</p> <p>ד. מתקני משחקים</p> <p>ה. מתקני ספורט פתוחים</p> <p>ו. ריהוט גן ומזרקות</p> <p>ז. מתקני הצללה</p> <p>ח. מבנים לשירותים ציבוריים</p> <p>ט. בתאי שטח מספר 902,919, יותר מזנון, בית קפה ראו הערה 34 בטבלה 5</p> <p>י. תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכו'.</p> <p>יא. מתקני השנאה לח"ח, תקשורת</p> <p>יב. תותר הצבת מתקני אשפה ומחזור ציבוריים.</p> | |
| הוראות | 4.12.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדין וע"פ המפורט בסעיף 6.20.</p> <p>ב. תותר הקמת מצללות (פרגולות) שטחים ומעברים מקורים, סככות צל למיקסום ההצללה כפי המפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. מבנה בית הקפה יהיה חד קומתי, יותר גג שטוח. על המבנה להשתלב בטופוגרפיה. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. נדרש</p> | א |

| 4.12 | שטח ציבורי פתוח |
|------|--|
| | <p>לשלב בחזיתות חומרי הגמר עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 30% מסך חזיתות הבניין. בשל המדרונות הקיימים בישוב, בחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, יריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכדומה. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתר באופן מלא - צדדים וגג.</p> <p>ד. מתקני אשפה ומחזור ציבוריים במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית.</p> |



| 4.13 | שטחים פתוחים |
|--------|--|
| 4.13.1 | שימושים |
| | <p>א. תאי שטח אלו יהוו שטחים לשימור נופי - מדברי לצמחיה, לאוכלוסיית בעלי החיים הקיימים באזור.</p> <p>ב. שבילים וגשרונים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ג. מתקני הצללה</p> <p>בהיקף המערבי והדרומי של הישוב שאינם ברצף עם השטחים הכלל מועצתיים, ניתן יהיה לשלב מרכיבי ביטחון לרבות גדר בטחון, תאורת ביטחון, דרך בטחון כפי המפורט בסעיף 6.18</p> |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | שימור |
| | <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בשטח קיימים עצים לשימור ואתרים היסטוריים לשימור ואתר לשימור הכביש המנדטורי, הוראות כמפורט בסעיפים 6.1 - תנאים בהליך הרישוי, 6.14 - שימור ו- 6.16 - שמירה על עצים בוגרים.</p> |
| ב | תשתיות |
| | <p>תותר הנחת קווי מים בהתאם להוראות תמ"א 1</p> |



| 4.14 | יער |
|--------|---|
| 4.14.1 | שימושים |
| | <p>יובטח בעת עבודות הפיתוח ולאורך תקופת התחזוקה שתעלה העודפים מאמבטית הלימנים תקינה על מנת להבטיח ניקוז מים עודפים בארועי גשם.</p> <p>ב. לאורך תקופת התחזוקה יש להבטיח הצבת שילוט, המפרט את הוראות הבטיחות המתאימות לתקופת החורף וארועי גשם בהם הלימנים מוצפים ועלולים להוות סכנה בטיחותית לקהל. בעת הקמת הישוב יש להציב גידור ואמצעי בטיחות שידרשו למניעת כל סכנה בטיחותית. הוראות הבטיחות ואמצעי הבטיחות יאושרו על ידי יועץ בטיחות מוסמך לכך.</p> <p>ג. בשטח קיימים עצים לשימור, תיאסר פגיעה בלימנים. בשטח קיימים אתרים היסטוריים לשימור. הוראות כמפורט בסעיפים 6.14, 6.16, 6.1</p> <p>ד. עבודה בקרבת קווי חברת מקורות, יש לתאם לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> |
| 4.14.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>סימון מהתשריט: חורשה לשימור</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר פיתוח, אישור קק"ל לתכנית הפיתוח המפורטת.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול מגלש שימתן את עוצמות זרימה מי הגשמים ללימנים בצורה שתבטיח</p> |



| | |
|--------|---|
| 4.14 | יער |
| | <p>זרימת מי גשמים חלשה בכניסה לאמבטיית הלימנים. יובטח בעת עבודות הפיתוח ולאורך תקופת התחזוקה שתעלה העודפים מאמבטיית הלימנים תקינה על מנת להבטיח ניקוז מים עודפים בארועי גשם. ב. לאורך תקופת התחזוקה יש להבטיח הצבת שילוט, המפרט את הוראות הבטיחות המתאימות לתקופת החורף וארועי גשם בהם הלימנים מוצפים ועלולים להוות סכנה בטיחותית לקהל. בעת הקמת הישוב יש להציב גידור ואמצעי בטיחות שיידרשו למניעת כל סכנה בטיחותית. הוראות הבטיחות ואמצעי הבטיחות יאושרו על ידי יועץ בטיחות מוסמך לכך. ג. בשטח קיימים עצים לשימור, תיאסר פגיעה בלימנים, הוראות כמפורט בסעיפים 6.1 - תנאים בהליך הרישוי, 6.14 - שימור ו- 6.16 - שמירה על עצים בוגרים. ד. עבודה בקרבת קווי חברת מקורות, יש לתאם לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> |
| ב | <p>תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק הלימון הדרומי (תא שטח 1002) חופף בחלקו המזרחי לרצועת תשתיות הגז. 1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א/7/1. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 37/א/7/1.</p> |
| 4.15 | דרך מאושרת |
| 4.15.1 | <p>שימושים א. דרכים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תחנות אוטובוסים ותחבורה ציבורית, גינון, מתקני הצללה. ב. מתקני אשפה ומחזור ציבוריים ג. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכו'.</p> |
| 4.15.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה א. הסדרי התנועה יתוכננו ע"פ הנחיות רשות תמרור מקומית ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. ג. תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה ד. מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים יהיו במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית.</p> |
| ב | <p>שימור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור בשטח קיימים אתרים היסטוריים לשימור, הוראות כמפורט בסעיפים 6.1 - תנאים בהליך הרישוי, 6.14 - שימור ו- 6.16 - שמירה על עצים בוגרים.</p> |
| 4.16 | דרך מוצעת |



תכנון זמין
 מונה הדפסה 90



תכנון זמין
 מונה הדפסה 90



תכנון זמין
 מונה הדפסה 90

| | |
|---------------|--|
| 4.16 | דרך מוצעת |
| 4.16.1 | שימושים |
| | <p>א. דרכים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תחנות אוטובוסים ותחבורה ציבורית גינן, מתקני הצללה.</p> <p>ב. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכו'..</p> <p>ג. תותר הצבת מתקני אשפה ומחזור ציבוריים.</p> |
| 4.16.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה. חניות לאורחים בהיקף של 30% ממספר יחידות הדיור בתכנית.</p> <p>ג. מתקני אשפה ומחזור ציבוריים יהיו במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית.</p> |
| 4.17 | דרך משולבת |
| 4.17.1 | שימושים |
| | <p>א. דרכים וכבישים עבור הולכי רגל בשילוב כלי רכב מדרכות, חניות, גינן, מתקני הצללה וריהוט רחוב.</p> <p>ב. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וכו'..</p> <p>ג. תותר כניסת רכב אשפה</p> <p>ד. תותר הצבת מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.</p> |
| 4.17.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. הסדרי התנועה יתוכננו ע"פ הנחיות רשות תמרור מקומית</p> <p>ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. מתקני אשפה ומיחזור במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית.</p> <p>ד. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p> |
| 4.18 | שביל |
| 4.18.1 | שימושים |
| | <p>א. שבילים להולכי רגל, אופניים, קלנועית</p> <p>ב. תשתיות עליות ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, ניקוז וכו'.</p> <p>ג. גינן, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, מתקני אשפה אזורית.</p> |
| 4.18.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. רוחב השביל הסלול בשבילים ראשיים לא יפחת מ- 4 מטר ובשבילים משניים לא יפחת מ- 3 מטר.</p> <p>ב. הפיתוח הנופי בתחום השביל יבטיח מניעת כניסת כלי רכב (למעט רכב חירום), ע"י שינוי מפלסי פיתוח, ערוגות מוגבהות, ריהוט רחוב, נטיעות עצים ושיחים וכדומה.</p> <p>ג. מתקני אשפה ומיחזור במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית.</p> |

| | | |
|--|---------------------------|---------------|
| | שביל | 4.18 |
| | חניון | 4.19 |
| | שימושים | 4.19.1 |
| <p>א. תותר חניית כלי רכב, אופנועים, אופניים, מוניות, שילוט, מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז, שטחי גינון והצללה.</p> <p>ב. בחניונים בתאי שטח מס' 1201, 1203, 1204 יותרו חניות לאוטובוסים ומשאיות, בגבול המבנים המזרחי יש לנטוע שורת עצים וגינון להסתרת החניות.</p> <p>ג. בתא שטח 1204 תותר הקמת מסוף אוטובוסים על שטח של כ- 2 דונם, שימש לחניית יום של כ-10 אוטובוסים, יותרו בנוסף הקמת מבנה עבור מנוחת נהגים, אולם נוסעים, מבנה שומר, יותר אלמנט קירוי עבור המתנת נוסעים, יותר קירוי חניות האוטובוסים.</p> <p>ד. תותר הצבת מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים, גינון, מתקני הצללה, ריהוט רחוב.</p> <p>ה. יותר קירוי חניות ומתקני הצללה.</p> <p>ו. יותר למקם מתקנים פוטו-וולטאים מעל סככות קירוי ועל גגות המבנים.</p> <p>ז. תותר הקמת חדרי שנאים ועמדות טעינה להטענת רכבים חשמליים.</p> | | |
| | הוראות | 4.19.2 |
| | בינוי ו/או פיתוח | א |
| <p>א. כל חניון ציבורי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים, עץ אחד לכל 4 חניות</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר קירוי קל מעל החניות עם אפשרות לפאנלים פוטו-וולטאים כגג לחניות בגובה כולל של עד 2.45 מטר, אם שוכנעה שהעיצוב משתלב בסביבה ולא פוגע בבינוי מסביב. במקרה זה ניתן יהיה להפחית את כמות העצים הנדרשת ע"פ הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ג. בתא שטח 1204 המשמש למסוף אוטובוסים, יותר קירוי קל עם מתקן פוטו וולטאי מעל הקירוי - בגובה של 6 מטר. כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ד. תא שטח מספר 1200 המיועד לחניון ציבורי ישמש בין היתר גם כחניה תקנית, ("חלף חניה") לתא שטח 510, אולם ללא שיוך קנייני, זאת בשל הטופוגרפיה בתא שטח זה</p> <p>ה. תאי שטח 1201, 1203 נמצאים בסמיכות לאתרי שימור, יש לשמור על ההתניות המופיעות בסעיף 6.14</p> <p>ו. מתקני אשפה ומיחזור במסתור מתאים, בתאום עם המועצה האזורית.</p> <p>ז. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדן וע"פ המפורט בסעיף 6.20.</p> | | |
| | תשתיות | ב |
| <p>תותר הנחת קווי מים בהתאם להוראות תמ"א 1</p> | | |
| | דיור מיוחד ותעסוקה | 4.20 |
| | שימושים | 4.20.1 |
| <p>א. דיור מוגן, דיור להשכרה ושירותים נלווים כדוגמא מכבסה, מרפאות, דואר, מתקני ספורט, בריכה, חדר כושר, חדרי חוגים וכדומה</p> <p>ב. תעסוקה נקייה, מבני משרדים.</p> <p>ג. מרכז מבקרים וכנסים, וכדומה.</p> <p>ד. חנויות, גלריות, מסעדות, מזנון, מלתחות-שירותים וכו' המשרתים את המתחם.</p> | | |

| 4.20 | דיוור מיוחד ותעסוקה |
|--------|--|
| | <p>ה. בנקים, דואר וכדומה.</p> <p>ו. מבני תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות.</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מצללות.</p> <p>ח. מרתפים</p> <p>ט. דרכים פנימיות וחניות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>י. ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1 ותקנות התכנון והבניה</p> <p>יא. מעבר תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים.</p> <p>יב. תותר הקמת חדרי שנאים.</p> |
| 4.20.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תתאפשר חלוקת השטח לתאי שטח ופריסת השימושים בין תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה מאושר כדון וע"פ המפורט בסעיף 6.20</p> <p>ב. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים וגשרים מקורים ומוצללים.</p> <p>ג. כל חתך נתון לא יהיה יותר מ 3 קומות. מעל מפלס הכניסה יותרו עד 2 קומות. גובה המבנה לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. במקרה של תא שטח משפוע עולה או יורד יעשה דרוג בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>ד. חזית הארוכה מ- 25 מטר, תקבל חלוקה נפחית / חזיתית אנכית - הפרדה בין חלקי החזית של 1.2 מטר רוחב לפחות, בעומק מינימאלי של 0.6 מטר, בכדי לא ליצור נפחים גדולים. בכל חזית הארוכה מ- 25 מטר יתקיים המרווח. מיקום המרווח לפי תכנון מפורט בהיתר בניה.</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 2 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה - מקסימום גובה כולל של קירות תומכים 3.5 מטר</p> <p>ו. צבעי חזיתות המבנה והגגות יהיו בגוונים בהירים לא בוהקים המשתלבים ותואמים לגוון ואופי מדברי. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית (לא תותר זכוכית בעלת אפקט מראה), שיטחם יהיה בהיקף של לפחות 25% מסך חזיתות הבניין.</p> |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|------|-------|-----------------|--------------|----------|-------------|--|-----------------------------|-----------|
| | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | |
| (3) | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 2 | 8 | 30 | 40 | 9000 | | | (2) 2300 | (1) 6700 | מגורים זמני | 100 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | דיר מיוחד |
| (8) | (7) | (7) | | 2 | 8 | 1 | 35 | 295 | | | (6) 25 | (5) 275 | (4) | קטגוריה א' | - 128 155 | מגורים א' | מגורים א' |
| (3) | (7) | (7) | | 2 | 8 | 1 | 35 | 250 | | | (6) 25 | (10) 220 | (4) | קטגוריה ב' | - 101 121 | מגורים א' | מגורים א' |
| (3) | (7) | (7) | | 2 | 8 | 1 | 30 | 281 | | | (6) 61 | (10) 220 | (4) | קטגוריה ג' | - 156 160,158 163 - 167 168 180 181 194 199,195 201 - 222 226 | מגורים א' | מגורים א' |



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|--|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------|-----------------------|-----------------|------------|---|-----------|-----------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (3) | | | 2 | 1 | 30 | | 281 | | | (6) 61 | (10) 220 | (4) | קטגוריה ג' | ,231 ,233 ,234 ,242 ,246 ,248 ,253 ,255 ,257 ,261 ,263 267,265 | מגורים א' | מגורים א' |
| (3) | | | 2 | 1 | 35 | | 261 | | | (6) 61 | (10) 200 | (4) | קטגוריה ד' | - 122 ,126 164,159 ,166 - - 169 182,179 ,193 - - 196 202,198 221 - | מגורים א' | מגורים א' |
| (3) | | | 2 | 1 | 35 | | 261 | | | (6) 61 | (10) 200 | (4) | קטגוריה ד' | - 227 ,230 235,232 ,241 - - 243 ,245 ,247 ,249 ,269 ,271 275,273 | מגורים א' | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

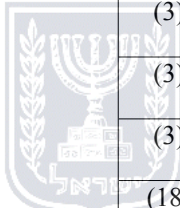


תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | 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 | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי | |
| (3) | (7) | (7) | (12) | (12) | (12) | 1 | 35 | | 236 | (11) | (11) | (6) 61 | (10) 175 | (4) | קטגוריה ה' | ,250 ,252 ,254 258,256 ,260 - ,262 ,264 ,266 ,268 ,270 274,272 | מגורים א' | מגורים א' | | |
| (3) | (7) | (7) | (12) | (12) | (12) | 1 | 35 | | 236 | (11) | (11) | (6) 61 | (10) 175 | (4) | קטגוריה ה' | - 276 310,302 ,352 - - 367 378 | מגורים א' | מגורים א' | | |
| (3) | (13) | (13) | (12) | (12) | (12) | 1 | 35 | | 236 | (11) | (11) | (6) 61 | (10) 175 | (4) | קטגוריה ו' | - 379 408 | מגורים א' | מגורים א' | | |
| (3) | (7) | (7) | (16) 1 | (16) 2 | (16) 8 | 6 | 50 | | 1050 | (15) 50 | (11) | (14) 400 | 600 | (4) | קטגוריה ז' | - 303 309 | מגורים א' | מגורים א' | | |
| (3) | (7) | (7) | (12) 1 | (12) 1 | (12) 5 | 4 | 50 | | 760 | (15) 50 | (11) | (14) 330 | 410 | (4) | קטגוריה ז' | - 353 366 | מגורים א' | מגורים א' | | |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 10 | | 60 | 75 | | (11) | (11) | 15% | (17) 60 | 250 | מבנים לחינוך דת וקהילה | - 523 527 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | | 60 | 100 | | (11) | (11) | 20% | (19) 80 | 1000 | | - 520 522 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | | 60 | 100 | | (11) | (11) | 20% | (19) 80 | 1000 | | 528 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | 40 | 60 | | 4000 | (11) | (11) | 1000 | 3000 | 1000 | מעונות סטודנטים | 528 | | מבנים ומוסדות ציבור | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|---------|--------------|----------------------------|------------------------------------|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| אזורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 11 (21) | 50 | 2400 | | | 400 | 2000 | 1000 | | 510 | מבנים ומוסדות ציבור ותירות | מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 11 (21) | 50 | 600 | | | 100 | 500 | 1000 | | 510 | מבנים ומוסדות ציבור ותירות | מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 11 (21) | 50 | 350 | | | 50 | 300 | 250 | | 510 | מבנים ומוסדות ציבור ותירות | מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | | 2 (25) | 9 (24) | 50 (75) | 6000 | | | 1500 | 4500 (22) | 3000 | | 460 | מבנים ומוסדות ציבור ותירות | מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 9 | 50 | 1000 | | | 200 | 800 | 500 | | 460 | מבנים ומוסדות ציבור ותירות | מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | 60 | 70 | | (11) | (11) | 10% | (26) 60 | 500 | - 501 504 | תעסוקה | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | 60 | 25 | | (11) | (11) | 5% | (26) 20 | 300 | - 501 504 | מבנים ומוסדות ציבור ותירות | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | 50 (27) | 60 | | (11) | (11) | 5% | (26) 20 | 500 | - 501 504 | תעסוקה | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות |



תכנון זמין מונה הדפסה 90

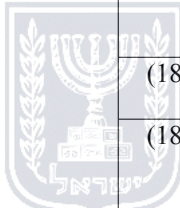


תכנון זמין מונה הדפסה 90

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | 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 |
| (18) | (18) | (18) | (20) | (20) | (20) | | 60 | | 1200 | (11) | (11) | 200 | 1000 (28) | 250 | - 501 504 | מסחר | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות | | |
| (18) | (18) | (18) | (29) | (29) | (29) | | 60 | 100 | | (11) | (11) | 20% | 80% | 1000 | - 450 470,452 | תעסוקה | תעסוקה | | |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 10 | | 60 | | 900 | | | 150 | 750 | 1000 | 481,480 | מסחר | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | | |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 10 | | 60 | | 3500 | | | 500 | 3000 | 1000 | 481,480 | תעשייה קלה ומלאכה | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | | |
| (18) | (18) | (18) | | 2 | 10 | (30) | 60 | 80 | | | | 15% | 65% | 500 | 453 462,461 | תעשייה קלה ומלאכה | תעשייה קלה ומלאכה | | |
| (18) | (18) | (18) | | 1 | (33) | | 60 | 60 | | (11) | (11) | 10% | (32) 50 | 1000 | 471 | אטרקציה תיירותית | אטרקציה תיירותית | | |
| (18) | (18) | (18) | 1 | 2 | 12 | | 80 | 105 | | 10% | | 15% | (34) 80 | 500 | 490 | מסחר ספורט ונופש | מסחר ספורט ונופש | | |
| (18) | (18) | (18) | 1 | 2 | 12 | | | | 350 | | | 50 | 300 | 500 | 490 | מסחר | מסחר ספורט ונופש | | |
| 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2.5 | | | | 100 | | 50 | | 50 | | 3000, 3001 3002 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים | | |
| 3 | 3 | 3 | | 1 | 7 | | | | | | | | (35) 15 | 100 | - 900 913 917,915 919 - | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-----------------|----------------------|---|-----------------|--------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 4 | | | | 20 | | | | 20 (36) | 150 | | - 601 605, 603 ,607 - ,914 ,916 1003 | שטחים פתוחים | שטחים פתוחים |
| 3 | 3 | 3 | 4 | | | | 300 | | | | 300 (36) | 1000 | | ,1001 1002 | יער | יער |
| (3) | (3) | (3) | 6 | | 70 | 70 | | | | | 70 (37) | 100 | | - 1200 ,1201 ,1203 - 1205 1213 | חניון | חניון |
| (3) | (3) | (3) | 8 | | 80 | 80 | 3600 | | | 100 | 3500 (38) | 100 | חניון מסוף תחבורה | 1204 | תחבורה | חניון |
| (18) | (18) | (18) | (29) | 46 | 60 | | 6000 | (11) | (11) | 1500 | 4500 | 1000 | דיור מוגן | 505 | דיור מיוחד | דיור מיוחד ותעסוקה |
| (18) | (18) | (18) | (29) | | 60 | | 1300 | (11) | (11) | 300 | 1000 | 500 | | 505 | תעסוקה | דיור מיוחד ותעסוקה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

| קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| קדמי | | | | |
| (3) | מגורים זמני | 100 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | דיור מיוחד |
| (9) | קטגוריה א' | 155 - 128 | מגורים | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ב' | 121 - 101 | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ג' | 156 - 158, 160, 163, 167, 168, 180, 181, 194, 195, 199 - 201, 222, 226 - | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ג' | 231, 233, 234, 242, 246, 248, 253, 255, 257, 261, 263, 265, 267 - | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ד' | 122 - 126, 129, 159, 164, 166, 169 - 179, 182, 183, 193, 196, 198, 202 - 221 | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ד' | 227 - 229, 230, 232, 235, 241, 243 - 245, 247, 249, 269, 271, 273, 275 - | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ה' | 250, 252, 254, 256, 258 - 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274 - | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ה' | 276 - 277, 302, 310, 352 - 367, 378 - | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ו' | 379 - 408 | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ז' | 303 - 309 | מגורים א' | מגורים א' |
| (9) | קטגוריה ז' | 353 - 366 | מגורים א' | מגורים א' |
| (3) | מבנים לחינוך דת וקהילה | 523 - 527 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | | 520 - 522 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | | 528 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | מעונות סטודנטים | 528 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) | | 510 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 510 | תיירות | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 510 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 460 | תיירות | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 460 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 501 - 504 | תעסוקה | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 501 - 504 | מבנים ומוסדות ציבור | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 501 - 504 | תיירות | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 501 - 504 | מסחר | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| (3) | | 450 - 452, 470 | תעסוקה | תעסוקה |
| (3) | | 480, 481 | מסחר | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה |
| (3) | | 480, 481 | תעשייה קלה ומלאכה | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה |
| (3) | | 453, 461, 462 | תעשייה קלה ומלאכה | תעשייה קלה ומלאכה |
| (3) | | 471 | אטרקציה תיירותית | אטרקציה תיירותית |

| קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------|
| קדמי | | | | |
| (3) | | 490 | מסחר ספורט ונופש | מסחר ספורט ונופש |
| (3) | | 490 | מסחר | מסחר ספורט ונופש |
| 2 | | 3002, 3001, 3000 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |
| 3 | | 919 - 917, 915, 913 - 900 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| 3 | | 601 - 603, 605, 607 - 601, 914, 916, | שטחים פתוחים | שטחים פתוחים |
| 5 | | 1002, 1001 | יער | יער |
| (3) | | 1213 - 1205, 1203, 1201 - 1200 | חניון | חניון |
| (3) | חניון מסוף תחבורה | 1204 | תחבורה | חניון |
| (3) | דיור מוגן | 505 | דיור מיוחד | דיור מיוחד ותעסוקה |
| (3) | | 505 | תעסוקה | דיור מיוחד ותעסוקה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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:

- בכל יעודי הקרקע למעט מגורים א', תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר למתקן.
- מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.6 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- למגורים - 2700 מ"ר, שטח מירבי ליחידת דיור לא יעלה על 90 מ"ר שטח עיקרי, למבני ציבור - 4000 מ"ר.
- שטחי שירות: 1,000 מ"ר למגורים ועוד 1,300 מ"ר למבני ציבור.
- כמסומן בתשריט.
- בהתאם לטבלת תאי השטח.
- מתוך השטח העיקרי יותר שטח של עד 55 מ"ר במבנה נפרד ממבנה המגורים עבור 1 או 2 יחידות קיט. או עבור משרד לבעלי מקצועות חופשיים בגודל 40 מ"ר כחלק ממבנה המגורים.
- שטחי השירות יכללו: 12 מ"ר לממ"ד או לפי הנחיות פיקוד העורף, 13 מ"ר למחסן, 36 מ"ר לחניה עילית מקורה (למעט במגרשים לגביהם נקבעו הוראות לחניה מרוכזת). במגרשים עם חניה מרוכזת סך שטחי השירות יהיה 25 מ"ר.
- א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת מחסן בשליש האחורי של המגרש בקו בניין צדדי 0 מטר, למעט אלו הפונים לאזורים ציבוריים.
- א. כמסומן בתשריט ב. קו בנין אחורי: למבנה מגורים 7 מטר וליחידות קיט/ משרד 2.
- א. כמסומן בתשריט ב. ניתן להקים חניה מקורה בקו בניין צידי וקדמי 0 למעט מגרשי מגורים להם הוקצו חניות מרוכזות.
- מתוך השטח העיקרי יותר שטח של עד 40 מ"ר עבור בעלי מקצועות חופשיים, שיהווה חלק ממבנה המגורים.
- במקרה של מגרש היושב על מדרון יורד, ניתן לנייד זכויות בניה אל מתחת לכניסה הקובעת.
- הבינוי יהיה מדורג ולא יעלה על 2 קומות, סך הגובה המקסימלי של המבנה המדורג יהיו 8 מטר עבור שתי הקומות יחד.
- א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת חניה בקו בנין צידי וקדמי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

- (14) במסגרת שטחי השירות יותרו: ממ"ד 12 מ"ר - סך הכל 72 מ"ר ו- 6 מ"ר מחסן דירתי, סך הכל 36 מ"ר + 147 מ"ר שטחי שרות משותפים (חדרי מדרגות, לובי, מעלית, אשפה, מעברים) לכלל הבניין ועוד 145 מ"ר שטחי שרות לקירוי חניה עילית. ניתן לנייד שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- (15) ניתן לבנות מרתף של עד 50 מ"ר לשימוש משותף לכלל הבניין. המרתף יהווה שטח משותף לבניין עבור שימוש לכל הדירות.
- (16) הבינוי יהיה מדורג ולא יעלה על 3 קומות. הגובה המקסימאלי של המבנה המדורג יהיה 11 מטר עבור כל הקומות יחד.
- (17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך הזכויות ניתן לייעד למסחר נלווה עד 300 מ"ר בכל תאי השטח.
- (18) א. כמסומן בתשריט ב. יותר הקמת סככות צל בקו בנין 0 ג. חיבורים בין הבניינים ע"י מעברים מקורים מוצללים יהיה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
- (19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 5% למסחר נלווה.
- (20) במקרה של שיפוע יורד ביחס לכניסה למגרש, גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ממפלס הכניסה, ועד לגובה של 11 מטר ממפלס ה 0.0 ועד לרום מפלס הגג או קצה מעקה הגג העליון של המבנה. בשיפוע יורד תותר בניית קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה. במקרה של שיפוע עולה ביחס לכניסה למגרש, יותרו עד 3 קומות בדירוג מעל מפלס הכניסה, בהתאם לשיפוע המגרש. בכל מקרה, סך הגובה המקסימלי יהיה 14 מטר מהמפלס התחתון ועד לרום מפלס הגג או קצה מעקה הגג העליון.
- (21) בכל מקרה, סך הגובה המקסימלי יהיה 14 מטר מהמפלס התחתון ועד לרום מפלס הגג או קצה מעקה הגג.
- (22) מתוך השטח העיקרי יותר שטח של עד 1500 מ"ר עבור קמפינג.
- (23) תכנית למבנים 60 אחוז ותכנית לקירוי ולהצללה על שטחים פתוחים 15 אחוז.
- (24) הוועדה המקומית רשאית להתיר ניווד חדרי מלון בין תאי שטח שטח 460 ו 501, ובתנאי שישמרו לפחות 24 חדרי אירוח בכל מגרש, וסך כל חדרי האכסון המלונאי בשני תאי השטח יחד לא יעלה על 100 וזאת במסגרת זכויות הבניה המותרות בכל אחד מתאי השטח.
- (25) תתאפשר הקמת גלריה במסגרת הגובה המותר.
- (26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד זכויות בניה בין השימושים.
- (27) אכסון מלונאי יותר רק בתא שטח 501. הוועדה המקומית רשאית להתיר ניווד חדרי מלון בין תאי שטח שטח 460 ו 501, ובתנאי שישמרו לפחות 24 חדרי אירוח בכל מגרש, וסך כל חדרי האכסון המלונאי בשני תאי השטח יחד לא יעלה על 100 וזאת במסגרת זכויות הבניה המותרות בכל אחד מתאי השטח.
- (28) עבור כל תאי השטח בייעוד.
- (29) כל חתך נתון לא יהיה יותר מ 3 קומות. מעל מפלס הכניסה יותרו עד 2 קומות. גובה המבנה לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס הכניסה. במקרה של מגרש משפוע עולה או יורד יעשה דרוג בהתאם לטופוגרפיה.
- (30) בתא שטח 453 גובה המבנה לא יעלה על 6 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (31) תתאפשר הקמת גלריה במסגרת הגובה המותר כחלופה לקומה שניה.
- (32) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים, ולקמפינג 30%, לסככות צל 20%. לא ניתן לנייד זכויות מסככות צל למבנים.
- (33) גובה מבנה לא יעלה על 6 מטר. אטרקציות ומתקנים כמו אומגה, בנגי וכדומה עד 25 מטר.
- (34) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים 40%, קירוי הצללה על שטחים פתוחים 40%. לא ניתן לנייד זכויות מקרוי צל למבנים.
- (35) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. למתקני משחקים ב. למתקני הצללה - על פי הצורך, לא כלול בזכויות הבניה. לבית קפה / מזנון / מבנה שירותים ציבוריים בתאי שטח 902 ו-919 יוקצה עד 150 מ"ר לכל אחד מתאי שטח אלו.
- (36) מיועד למתקני הצללה - על פי הצורך, לא כלול בתכנית.
- (37) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה הן עבור 68% קירוי החניה עם פנאלים פוטוולטאים - באישור הוועדה המקומית, 2% מתוך כלל הזכויות המותרות עבור מבני עזר, ניתן שומר.
- (38) 3000 מ"ר עבור קירוי החניה וסככות הצללה, ובנוסף 500 מ"ר עבור מבני מסוף תחבורה, ניתן שומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90







תכנון זמין
מונה הדפסה 90

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי יהיה:
 - א. אישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.
 - ב. תאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד ומהמתקנים הנלווים להם.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכנון מפורט לפתרון ביוב ואישורו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנון יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה, לרבות שדרוג תחנת השאיבה לשפכים ככל ויידרש.
3. תנאי למתן היתרי בניה לייעודים הנמצאים בחלק הצפוני לכביש 2:
 - מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 520 - 522, 528, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות, תעשייה קלה ומלאכה.
 - לתא שטח 490 מסחר ספורט ונופש, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לייעוד הרלוונטי.
- תכנית הבינוי והפיתוח תוגש לתא שטח בשלמותו, או לחלקים ממנו, התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:500. התכנית תציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, פרישת קירות, הסדרי תנועה וחניה, תאורה, ריהוט גן, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, פתרונות תשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז מי נגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, וכיובד, סימון קווי בנין ומרחקים בין המבנים, קביעת גובה 0.00 לכל המבנים, והכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
4. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.
5. תנאי למתן היתר בניה למבנים הגובלים ברחוב המשולב יהיה אישור תכנית הפיתוח לרחוב המשולב ע"י הועדה המקומית.
6. תנאי להיתר בניה ו/או הריסה ו/או פיתוח בתחום אתר לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.
7. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 603, 605, 1003, הגובלים בדרך המנדטורית/מסילת הרכבת שנקבעו לשימור, יהיה יצירת חיץ בין תא השטח לבין הדרך המנדטורית/מסילת הרכבת, כמפורט בסעיף 6.14.
8. פתרון הזנת הלימנים יהיה לעת התכנון המפורט של הפיתוח וכתנאי להוצאת היתר פיתוח, בתיאום עם קק"ל.
9. היתר בניה בתחום 10 מטר (5 מטר מציר מכל צד) לקווי מקורות המסומנים בתשריט, יינתן בתאום עם חבי "מקורות".
10. היתר בניה לעבודות פיתוח בתחום התכנית מותנית בתאום עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים ואופן הטיפול בהם.
11. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון מפקיד היערות ובהתאם לפקודת היערות.
12. היתר בניה לתאי שטח בהם קיימים אתרי עתיקות מוכרזים יינתן בתאום מוקדם עם רשות העתיקות.
13. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
14. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

| 6.1 | תנאים בהליך הרישוי |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p> | <p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413, (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>ג. סיכונים סייסמיים לבניה חדשה: תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייני הגיאוטכניים וההידרולוגיים על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר ובהתאם לתקינה המתאימה.</p> |
| 6.2 | תנאים בהליך הרישוי |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p> | <p>15. תנאי למתן היתרי בניה למגרשי מגורים בשיפוע יורד מהכביש יהיה הצגת תכנון מפורט לפתרון השהיית מי הנגר בתחום מגרש המבקש באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור, תעסוקה ותעשייה יהיה הגשת מסמך היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים על כל גג בעל גודל מינימאלי של 70 מ"ר הכולל הצגת יכולת התחברות לרשת החלוקה המקומית המאושרת ע"י חברת ניהול המערכת. ככל ולא ימצאו הגבלות, תחויב הצבת תאים פוטו וולטאים ע"ג הגגות של שימושים אלה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה למסחר, תעשייה קלה, מלאכה, תעסוקה ולמסוף האוטובוסים בתא שטח 1204 יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית. ככל ויידרש יוגש נספח סביבתי ו/או הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית (לרבות: רעש, איכות אוויר, שפכים).</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה לייעודים המפורטים בסעיף 6.11 א' להוראות התכנית יהיה הגשת נספח בניה ירוקה לאישור הוועדה המקומית / היחידה הסביבתית.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה להקמה והפעלה של מתקני חשמל יהיה אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז.</p> |
| 6.3 | בינוי ו/או פיתוח |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p> | <p>א. בבינוי יש לשמור על מבנן כפרי, המשתלב בטופוגרפיה משולב בצירי הליכה ונוף ובהתחשב בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית.</p> <p>ב. ביעודים שאינם למגורים, יש לנטוע עצים בשטחים הפתוחים של תא השטח - 6 עצים לכל דונם ובמקרה של חניה בתחום תא השטח בנוסף לכל 4 חניות עץ.</p> <p>ג. שילוב שימושים: באישור הוועדה המקומית יותר שילוב שימושים שונים בתא שטח או/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיובטח תפקודם התקין.</p> <p>ד. באישור הוועדה המקומית תותר חלוקת השימושים וזכויות הבניה בין המבנים השונים ובתנאי שלא יחרגו מהיקפם הכולל כמפורט בטבלה 5.</p> |
| 6.4 | פיתוח סביבתי |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p> | <p>כללי:</p> <p>1. בזמן עבודות ההקמה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים של רעש ואבק בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית רמת הנגב.</p> <p>2. הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>2.1. מחנה הקבלן ימוקם בשטח המיועד לפיתוח בהתאמה לשלב הפיתוח המבוצע ובכל מקרה לא בשטח בייעוד יער או שטחים פתוחים.</p> |

- 2.2. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, ובמידת הצורך התקנת גידור היקפי.
- 2.3. ערוצי הזרימה המזינים את הלימנים יישמרו כערוצי זרימה פתוחים ומתפקדים או באמצעות הסדרת פתרון הנדסי חלופי שיבטיח את הזנת הלימנים, ובתאום עם קק"ל.
- 2.4. יש לשמור על איזון בין עבודות החפירה והמילוי בתחום התא שטח ככל הניתן. חל איסור על השארת שיפוע מילוי כתפר בין הבנוי לשטח הפתוח. התפר עם השטח הפתוח יהיה באמצעות קיר תומך או מסלעה, אשר יבנה לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן בתא השטח. ביצוע הקיר לפני שאר העבודות ימנע זליגה של עודפי בניה ועבודות עפר מחוץ לגבולות תאי השטח.
- 2.5. אין לבצע פגיעה, הסטה בשטחי ניקוז טבעיים, נחלים / ואדיות או להניח תשתיות, מעברי הולכי רגל, גשרים / כבישים בצורה העלולה לפגוע בתפקודם או בערכם הנופי. הגשרים והגנה על דפנות הוואדיות יאופשרו רק במקומות נקודתיים ע"פ התכנון המפורט.
- 2.6. בכל השימושים שאינם למגורים, ככל הניתן, צירי הליכה ונוף יעשו בהתחשבות בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית ע"פ תכנית הבינוי.
- 2.7. בייעוד מגורים תותר הקמת קירות תומכים או מסלעה במישור אחד בגובה של עד 2 מטר. בקירות תומכים מעל 2 מטר יתבצע דירוג בשילוב צמחיה. מינימום מרווח גינון בין קירות תומכים 50 ס"מ נטו ללא עובי הקיר התומך או המסלעה. גמר הקירות בגוונים מדבריים.
3. מינים פולשים ועקרונות גינון:
- 3.1. ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.
- 3.2. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי מקומי (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').
4. תאורה- תבוצע על פי מסמך מדיניות של רט"ג. יש להעדיף שימוש בנורות נתרן לחץ נמוך עם תאורה פיזור אור מוגבל ולא לכוון אל השטח הפתוח, בטווח השפעה של עד 100 מטר.
5. רעש:
- 5.1. מטרדי רעש מייעודים הקרובים לסביבת המגורים: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעשייה קלה, מסחר ספורט ונופש - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ייבחן הצורך בהגשת חו"ד אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית. ככל שיידרש, חוות הדעת תכלול התייחסות לדרישות החוקים והתקנות הרלוונטיות: רעש ממערכות מכניות, מערכות מיזוג, חניונים, פעילויות פריקה וטעינה, תא שטחי ספורט וכל נושא אחר ע"פ דרישת היחידה הסביבתית.
- בתאי שטח מספר 521,522,525,528 (מבני ציבור ומוסדות חינוך), יתוכננו עם חצר בצמוד לכביש, כאשר גדר החצר תהווה קיר אקוסטי שיספק הפחתת רעש של 10 דציבל לפחות בכל נקודה בחצר.
- יותקנו מזגן וחלונות בעלי כושר בידוד נדרש בקוד הבניה (Rw גדול מ-28db) בכל חדרי הלימוד/חדרי מגורים/משרדים במבנים בשורה הראשונה לכביש.
- חזיתות הניצבות לכביש (חזית מערבית ומזרחית) התקנת מזגן.
6. הגנת הסביבה:
- 6.1. בתאי שטח בייעוד מסחר ותעשייה קלה, ותעשייה קלה ומלאכה, לא יאפשרו הקמת מפעלים ותעשייה עם חומרים מסוכנים או מזהמים.
- 6.2. תאי שטח בייעוד מסחר ותעשייה קלה, ותעשייה קלה ומלאכה, יהיו כפופים להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות למניעת מפגעים סביבתיים כגון זיהום אוויר וריחות תוך שמירה על מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות בריאות הסביבה.
- 6.3. בתא שטח בייעוד אטרקציה תיירותית יותר גידול בעלי חיים למטרות תיירות:






תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| | | |
|--|--|-------------------|
|  | <p>6.4 פיתוח סביבתי</p> | <p>6.4</p> |
| | <p>הפעלת מיזמים הכוללים גידול בעלי חיים במתחם זה תהיה כפופה להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות למניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על בריאות הסביבה, בעלי החיים, המבקרים ואזורי המגורים ומבני הציבור ואישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>6.4. מיכלי הפרדה יעודיים למטרות מיחזור, מרכזי איסוף פסולת וגזם המוסתרים ע"י גדר, יהיו בתאום עם המועצה האזורית רמת הנגב. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.</p> | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p> | <p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>הוראות סביבתיות</p> <p>1. חומרים מסוכנים - לא יותר שימוש ו/או אחסון של חומרים מסוכנים מסוג, כמות וריכוז החורגת מהנדרש במדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה (2014) ועדכונם מעת לעת.</p> <p>השימושים ייעשו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים לסביבה ולאזור המגורים ומבני הציבור הסמוכים בנושאי רעש, איכות אוויר וכיו"ב.</p> <p>2. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות לפי תקן ש.ה.מ, העצים יהיו מותאמים אקלימית, אנטי אלרגניים, ללא קוצים וממינים לא נפיצים.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. יש להבטיח רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>2.1. תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>2.2. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>2.3. רחבות פתוחות (רחבה ציבורית, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים): במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.</p> <p>2.4. תא שטחי חנייה: א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות) 2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון ציבורי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p> | <p>6.6 קווי תשתית</p> <p>סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>הוראות בנושא תשתית הגז הטבעי:</p> <p>1. בתחום התכנית עובר תוואי גז בלחץ נמוך המאושר בהיתר בניה דר/19/רשגז/1203.</p> <p>בתחום התוואי המסומן בתשריט (מסדרון תשתיות תת קרקעיות) יחולו ההוראות הבאות:</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|-----|---|
| 6.6 | <p align="center">קווי תשתית סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה - כמפורט בסעיף 6.1.1</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p> <p>ג. לא תותר נטיעת עצים ברצועת הצינור לגז טבעי (מסדרון תשתיות תת קרקעיות) כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>ד. כל קווי ומתקני התשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37. להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p> <p>ה. עם סיום ביצוע העבודות להנחת קו הגז הטבעי תוגש לוועדה המקומית מפת עדות כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (דווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 (ד') לחוק), התשע"ו - 2016.</p> <p>ו. עבודות פיתוח והקמה ותחזוקה לתשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמנה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי</p> <p>2. בתוואי הכלול בתחום המסומן בתשריט "גבול מגבלות בניה" המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 7/1/א/37 להולכת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p> |

| | |
|-----|--|
| 6.7 | <p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> |
| | <p>א. מים :</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי וגינות פרטיות או לשימוש בהם לכבוי אש.</p> <p>תתאפשר העברת תשתיות מים וביוב בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>ב. קווי מקורות :</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.</p> <p>יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת בתחום התכנית בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ג. ביוב :</p> <p>המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בהתאם לנספח הביוב של התכנית :</p> <p>חיבור לתחנת שאיבה קיימת "נווה מדבר". תנאי לאכלוס השלב האחרון של הישוב, (ע"פ נספח השלבויות) הינו שדרוג המשאבות הקיימות כפי המפורט בנספח הביוב במגרשים בהם סומנה זיקת הנאה תתאפשר הנחת קווי ביוב.</p> |

| | |
|-----|---|
| 6.8 | <p align="center">תשתיות</p> |
| | <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים במידה ונדרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. הסטת תשתיות קיימות תבוצע בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p> <p>4. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו</p> <p>5. גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <p>5.1. תנאי להקמת רשת חלוקה בלחץ נמוך מאד הינו אישור מפרט הנדסי בהתאם לרגולציה בתחום הגז הטבעי לעמידה בדרישות הבטיחות. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר</p> |

| | |
|---|--|
| <p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>לרשות הגז הטבעי, לוועדה מקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>5.2. תותר העברת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד קרקע עליו ניתן להקימן.</p> <p>5.3. לאחר הקמת מערכת גז טבעי, כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות הגז הטבעי.</p> <p>5.4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה, תיירות, אטקרציה תיירותית, מסחר נופש וספורט.</p> <p>5.5. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון, מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מלאכה, תיירות, אטקרציה תיירותית, מסחר נופש וספורט, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5.6. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>5.7. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> | |
| <p>חניה</p> <p>6.9</p> <p>1. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, למעט תאי שטח מספר 101-121, 101-121, 128-201 (הנמצאים בחלקה המערבי של התכנית), להם מוקצות חניות אזוריות מרוכזות בחניונים המשויכים לתאי השטח הנ"ל לפי יחס התואם את דרישות תקן החניה התקף לכל יחידת דיור (כמפורט בנספח התנועה, טבלת מאזן החניה - 2 חניות לכל יח"ד).</p> <p>בתאי שטח אלו, לא תתאפשר חניה בתחום תא השטח למגורים.</p> <p>2. בתאי שטח מספר 128-155 הנמצאים בחלקה המערבי של התכנית, בהם מותרות בנוסף למגורים גם יחידות קיט - יוקצה מקום חניה אחד נוסף לכל תא שטח במסגרת החניות האזוריות המרוכזות.</p> <p>3. חניות האורחים יהיו בנפרד מחניות הדיירים המרוכזות, וישולבו בתחום הדרך ובחניונים הציבוריים.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> <p>6.10</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.</p> | |
| <p>בניה ירוקה</p> <p>6.11</p> <p>א. בבניית מבנים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר, תעשייה קלה ומלאכה, תיירות ובבניה למגורים בתאי שטח הכוללים יותר מיחד' אחת במבנה, וכן בייעודים משולבים, הבניה תהיה על פי ההנחיות לבניה ירוקה ת"י 5281 וע"פ מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת הנגב, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בת"י לבידוד תרמי 1045, שימוש בחמרי גלם עמידים המותאמים לסביבה ובעלי תו תקן ירוק.</p> | |



| | |
|---|--------------------|
| <p>6.11 בניה ירוקה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>ב. יעשה שימוש בחומר בניה ממוחזר ב- 20% לפחות מחומר המילוי (בעיקר בשימוש במצעים, בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> | |
| <p>6.12 פסולת בניין</p> | <p>6.12</p> |
| <p>א. בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. ב. מרכז איסוף פסולת יישובי יכלול מיכלי הפרדה יעודיים למטרות מיחזור, מרכזי איסוף פסולת וגזם המוסתרים ע"י גדר.</p> | |
| <p>6.13 חשמל</p> | <p>6.13</p> |
| <p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה): הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה. ב. קרינה בלתי מייננת: מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת. ג. מידע נדרש להיתר: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין. ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר: לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל. ה. תיאום ואישור עבודות חפירה: לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים. ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה: בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות. ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: ז.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר. ז.2 על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים</p> | |



6.13

חשמל

קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.
 הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו :

- * קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.
- * קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר.
- * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר.
- * שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים.
- * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אורי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.
- * קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י.
- * קו חשמל מתח על-עליון 400KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 35.0 מטר. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- * כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר.
- * כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר.
- * כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.
- * ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר.
- * חדרי מיתוג/תט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר.
- * תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל.
- ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1 ו.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.
- ז.5 נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

6.14

שימור

סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

1. בתחום התכנית קיימים אתרים לשימור ולשימור נופי כמפורט :
 דרך מנדטורית מתחם לשימור (סימון 1 בתשריט)
 סוללה של מסילת הברזל התורכית מתחם לשימור (סימון 2 בתשריט)
 מעביר מים קשתי מבנה/אתר לשימור (סימון 3 בתשריט)
 מעביר מים מרובע של מסילת ברזל תורכית לשימור (סימון 4 בתשריט)
 לימן דרום- מערבי מתחם לשימור נופי (סימון 5 בתשריט)
 לימן דרומי מתחם לשימור נופי (סימון 6 בתשריט)
2. על האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי יחולו ההוראות הבאות :
3. האתרים המפורטים לעיל הם לשימור ותיאסר הריסתם או פגיעה בהם.
4. לא תותר תוספת בניה על האתרים ובצמוד להם. כל התערבות באתר ובמתחם לשימור ולשימור נופי יהיו בהתאם למסקנות תיק התיעוד ולהמלצותיו.
5. בתאי שטח בהם קיימים אתרים ומתחמים לשימור ולשימור נופי כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור לא יאושר שטח להתארגנות בעת העבודות.
6. תנאי להיתר בניה, הריסה ופיתוח בתחום האתר לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.
7. תיק התיעוד המלא יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בנושאי שימור, בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא תיעוד ותייעוד מקדים (03.2008) ועדכונן. תיק התיעוד יובא



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| <p style="text-align: right;">שימור</p> <p style="text-align: center;">סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> | <p style="text-align: center;">6.14</p> |
|--|--|
| <p>לדיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1, 4, 109, 605, 1201, 1203-1206, 1339 הגובלים באתר ובמתחם לשימור ולשימור נופי, יהיה הבטחת ההגנה על האתר או המתחם לשימור ולשימור נופי ומניעת הפגיעה בהם. גידור שטח האתר או המתחם בעת ביצוע העבודות וטיפול באתר או במתחם עם סיומן.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 603, 605, 1003 הגובלים בדרך המנדטורית/מסילת הרכבת שנקבעו לשימור, יהיה יצירת חיץ בין תא השטח לבין הדרך המנדטורית/מסילת הרכבת: בתאי שטח ללא הפרש גובה בינם לבין הדרך, החיץ יהיה גדר אסכורית שתוצב בגבול עד קבלת טופס אכלוס. בתאי השטח הגבוהים מן הדרך תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתחום תא השטח יהיה בניית קיר תמך מערבי. רק לאחר אישור ביצוע הקיר על ידי מהנדס הרשות המקומית, תותר תחילת ביצוע העבודות.</p> <p>9. פיתוח המתחמים לשימור נופי, הלימנים, יעשה באופן בו יישמר שטח הלימן ומערכת הזנת מי הנגר אליו. עצים בוגרים שנפגעו יוחלפו בעצים בוגרים כדוגמת העץ הקיים בהתאם לחוו"ד/להנחיית אגרונום או אדריכל/יועץ נוף.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| <p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> | <p style="text-align: center;">6.15</p> |
|---|--|
| <p>ניקוז וניהול נגר עילי:</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים בנספח הניקוז יישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. לפחות 20% משטח התכנית יהיה חדיר למים וישמש לצורכי השהייה והחדרה נקודתית לצורכי הגינון.</p> <p>ג. לפחות 15% משטח תא השטח יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים המגוננים.</p> <p>ה. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים המגוננים או בצנרת ניקוז קצרה מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה/חלחול.</p> <p>ו. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יכוונו ככל הניתן אל שטחי השהייה וחלחול מרכזיים בערוצי הוואדיות והלימנים. פתרון הזנת הלימנים יינתן לעת התכנון המפורט של הפיתוח וכתנאי להוצאת היתר פיתוח בתאום עם קק"ל.</p> <p>ז. רום הבינוי המינימאלי למבנים וכבישים בשטח התכנית לא ירד מ- 337.5 מטר מעל פני הים. למתקנים הנדסיים שיהיה צורך למקם ברום נמוך יותר יש לתכנן מערכות הגנה מתאימות.</p> <p>ח. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ט. בשלב התכנון המפורט יש להבטיח הסדרת חיבור מוצאי הניקוז לשטח הטבעי.</p> <p>י. בשלב התכנון המפורט יש להבטיח במגרשי מגורים בשיפוע יורד מהכביש את השהיית מי הנגר בצמוד לקו המגרש האחורי (באמצעות רצועת גינון/אדמת גן וכדומה).</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

| <p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p style="text-align: center;">6.16</p> |
|--|--|
| <p>כללי:</p> <p>לתכנית זו הוכן נספח עצים בוגרים שהינו נספח מחייב.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> | |

| 6.16 | שמירה על עצים בוגרים |
|---|--|
| <p>2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגיזור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> | |
| 6.17 | עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי |
| <p>1. בחלק משטח התכנית מסומנים אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| 6.18 | בטחון ובטיחות |
| <p>א. בהיקף החיצוני (המערבי והדרומי) של הישוב יותרו הצבתם של מרכיבי ביטחון כגון : דרך ביטחון, שערי ביטחון, גדר ביטחון ותאורת ביטחון היקפית.</p> <p>ב. מרכיבי הביטחון לרבות הגדר ההיקפית אם יבוצעו יהיו על פי מפרט פיקוד העורף ובתיאום עם הממונה בפיקוד העורף.</p> <p>ג. תאורת הביטחון ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור.</p> <p>ד. רוחב דרך הביטחון אם תבוצע, יהיה עד 4 מטר ומיקומה המדויק ייקבע בשלב התכנון המפורט.</p> | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> | <p align="center">6.19</p> |
| <p>הנחיות משהב"ט:</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p> | |
| <p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p> | <p align="center">6.20</p> |
| <p>1. בכל ייעודי הקרקע, למעט מגורים אי' ודיוור מיוחד, תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי בנין:</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.</p> <p>* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו בין 0 ועד 3.0 מטר בהתאם לצורך.</p> <p>3. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל תא שטח מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5. חלוקת תא שטח תותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח המקורי.</p> <p>4. חלוקה לתחנות טרפו בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> | |
| <p align="center">ניצול חומרי גלם סימון בתשריט: גבול מתחם</p> | <p align="center">6.21</p> |
| <p>בשטח המסומן בגבול מתחם "מרבצי חול" קיים מרבץ חול המשמש למשק הבניה והסלילה. לעת הוצאת היתר בניה לפיתוח השטח, תיעשה בחינת איכותו, התאמתו של החול לצורכי משק הבנייה והסלילה, והטיפול בעודפי חומרי גלם בהתייעצות עם המפקח על המכרות.</p> | |
| <p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p> | <p align="center">6.22</p> |
| <p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p> | |
| <p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p align="center">6.23</p> |
| <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על 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 הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>"על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------------|--|
| 1 | פתוח שלב מגורים א - ע"פ נספח השלביות. | עם אישור התכנית תנאי למעבר לשלב הבא, הינו מימוש של לפחות 50% מהשלב הקודם. |
| 2 | פתוח שלב מגורים ב - ע"פ נספח השלביות. | תנאי למעבר לשלב הבא, הינו מימוש של לפחות 50% מהשלב הקודם. |
| 3 | פתוח שלב מגורים ג - ע"פ נספח השלביות. | תנאי למעבר לשלב הבא, הינו מימוש של לפחות 50% מהשלב הקודם. |
| 4 | פתוח שלב מגורים ד - ע"פ נספח השלביות. | תנאי למעבר לשלב הבא, הינו מימוש של לפחות 50% מהשלב הקודם וכן, שדרוג תחנת השאיבה נווה מדבר. |

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה של התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90