

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0424622

מושב תלמי יוסף

מחוז

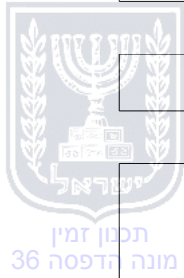
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית



תלמי יוסף הוא כפר שיתופי בחבל שלום, בנגב המערבי, בתחום מ. א. אשכול. המושב הוא חלק מתכנית מתאר 255/02/7 שאושרה בשנת 1979 בעקבות פינוי חבל ימית. תכנית המתאר כללה 14 משבצות עבור מושבים ועוד שתי משבצות לקיבוצים. בפועל, הוקמו שני קיבוצים: סופה וחולות ועוד 6 מושבים: יתד, שדי אברהם, פריגן, יבול, דקל ותלמי יוסף.

מושב תלמי יוסף הוקם כאמור, עפ"י תכנית המתאר אבל, לא הוכנה עבורו תכנית מפורטת כנדרש, מטרת תכנית זו היא להכין תכנית מפורטת למושב ולהביא אותה לאישור סטטוטורי. למרות האמור לעיל, הדרכים אשר עפ"י תכנית המתאר, סומנו בתשריט כדרכים מאושרות וזאת בכדי להבדיל אותן מהדרכים המוצעות במתחמים החדשים. בתכנית זו מספר המשקים החקלאיים יהיה 140 משקים, במקום 96 עפ"י תכנית המתאר, ויתוספו עוד 110 מגרשים קהילתיים. כמו כן יהיו מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים וכו'.

47 המשקים החדשים יהיו בשטח של כ- 2.5 דונם כ"א ויכללו את אזור המגורים בלבד. עבור משקים אלו תוכננו מגרשים בשטח של 1.5 דונם עבור מבנה שרות חקלאי.

מספר יח"ד: לאחר אישור התכנית, מספר יח"ד בפועל יהיה 530 יח"ד, שהם 140 משקים של 3 יח"ד כל אחד ועוד 110 יח"ד במגרשים קהילתיים ($3 \times 140 + 110 = 530$). בנוסף מותרת יחידה קטנה אחת בכל משק שלא נכללה בחישוב זה. עפ"י תמ"א 35 מותר 500 יח"ד. יח"ד השלישית ב- 96 הנחלות, (המאושרות עפ"י תכנית מתאר 255/02/7), לא נספרת במניין 500 יח"ד.

נתונים עפ"י תכנית מתאר 255/02/7, באזור המגורים (מגורים ביישוב כפרי):

- שטח מינימלי של המגרש - 1710 מ"ר.
- שטח מכסימלי לבנייה במגרש - 450 מ"ר מגורים + 100 מ"ר מחסן.
- מספר יח"ד מותר - 2 יח"ד
- מספר קומות מכסימלי של הבית - 2 קומות
- קווי בניין - קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 4 מ'.

מוסדות ציבור מקומיים:

המבנים הקיימים במושב עונים על הדרישות העכשוויות. קיימת האפשרות להרחבת מבנים חדשים בתחום המרכז הקיים (בשטח של כ- 23 דונם) בהתאם לצרכים, גידול האוכלוסייה והתפתחות הישוב.

שיווק נחלות חדשות:

בהמשך לדיון שערכה הוועדה המחוזית, בתאריך 13.01.2020, בנושא תוספת הנחלות במושבי אשכול נקבע תוקפו של הייעוד לנחלות החדשות. בסעיף 7.2 "מימוש התכנית" נרשמו הפרטים עפ"י החלטת הוועדה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מושב תלמי יוסף
ומספר התכנית		

מספר התכנית	651-0424622
-------------	-------------

שטח התכנית	1,682.310 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נגב מערבי

קואורדינאטה X

139250

קואורדינאטה Y

567750

1.5.2 תיאור מקום

המושב נמצא כ- 2ק"מ מרצועת עזה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: תלמי יוסף

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
100301	מוסדר	חלק		5
100304	מוסדר	חלק		2-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
255 /02 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 255/02/7 למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.	2759	134	29/10/1981
651-0511782	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית 651-0511782 וכל יתר הוראות תכנית 651-0511782 ממשיכות לחול.	7862	9412	02/07/2018
1016 /מפ/ 7	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 1016/מפ/7 בתחום הקו הכחול.	6388	2983	07/03/2012



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				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			שלמה עמית		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	מנחה		11	07/06/2021	שלמה עמית	20: 26 07/06/2021	טבלת שטחים- יוכן חישוב אנליטי ע"י מודד מוסמך	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	04/01/2021	שלמה עמית	20: 10 04/01/2021	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/02/2021	אריה צור	13: 03 11/02/2021	נספח תנועה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		9	01/12/2019	אריה שוורץ	15: 19 18/12/2019	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	2	24/01/2021	אריה שוורץ	12: 52 11/02/2021	נספח מים וביוב גליון 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	2	24/01/2021	אריה שוורץ	12: 54 11/02/2021	נספח מים וביוב גליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		9	07/02/2021	אדיר אלווס	13: 01 11/02/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	07/02/2021	אדיר אלווס	12: 58 11/02/2021	נספח עצים בוגרים- רקע מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	07/02/2021	אדיר אלווס	12: 59 11/02/2021	נספח עצים בוגרים- רקע פיתוח	לא
דו"ח סביבה	רקע		11	01/01/2018	יצחק ציפורי	12: 24 23/01/2018	תאור כללי/פרוגרמה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		19	01/02/2018	פביו שיינקמן שחר	16: 03 22/10/2018	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תלמי יוסף		בשור 7 כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	תלמי יוסף	תלמי יוסף		08-9982256	08-9982873	talmei-yosef@bezeqint.net

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il
כבישים, תנועה ופיתוח	מהנדס	אריה צור	26608		רמת גן	תובל	30	03-7510116	03-7510112	Office@ariezur.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	16098		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir-nof.co.il
פרוגרמה	יועץ	יצחק ציפורי			תלמי יוסף	תלמי יוסף		08-9982256	08-9982873	talmei-yosef@bezeq-int.net
פרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	פביו שיינקמן שחר		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102826	03-7526182	office@urbanics.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

עריכת תכנית מפורטת למושב תלמי יוסף אשר כוללת 140 יחידות חקלאיות, 110 מגרשים קהילתיים, מבנים ומוסדות ציבור ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר המשקים במושב עד 140 ע"י תוספת 47 משקים חדשים ללא קרקע חקלאית צמודה.
- תוספת 47 מגרשים למבני שרות חקלאי עבור המשקים החדשים.
- כמות יח"ד מאושרות במושב כיום 192 יח"ד ולאחר אישור התכנית יהיו 530 יח"ד.
- קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
- שינוי ייעוד של קרקע.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעודי קרקע.
- קביעת מגרשים וגודלם.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת גובה הבניינים.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- הסדרת/התווית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	310 - 201
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68, 69A, 70, 71A, 72, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97 - 140
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטחים פתוחים	612 - 601
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 69B, 71B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 901 - 947
שטח ציבורי פתוח	724 - 701
דרך מאושרת	808 - 801
דרך מוצעת	835 - 821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	803
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	831, 829
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	56B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	712, 702
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	605
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	803
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	712, 709
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	721, 716, 703
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	829, 825, 823 - 821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68, 69A, 70, 71A, 72, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97 - 140
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	64B, 71B, 901 - 947
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	719
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	807
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 67A, 69A, 71A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A

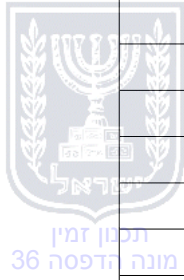
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 67B, 69B, 71B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	724
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	612 - 605 , 603 - 601
להריסה	דרך מאושרת	807 , 806 , 804 , 803
להריסה	דרך מוצעת	835 , 829 , 822
להריסה	דרך מוצעת	831
להריסה	מגורים א'	251 , 249 , 238 - 236
להריסה	מגורים בישוב כפרי	140 - 138 , 135 , 134
להריסה	קרקע חקלאית	947 , 944 - 941 , 905 - 902
להריסה	שטח ציבורי פתוח	718 , 712 , 710 , 707 , 701
להריסה	שטח ציבורי פתוח	701
להריסה	שטחים פתוחים	611 , 609 - 606 , 603 , 601
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	832 , 831 , 828 , 827 , 824
מבנה להריסה 2	מגורים א'	, 254 - 252 , 236 , 235 , 223 , 220 , 219 286 - 283 , 270 - 268
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	713 , 703 - 701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	121,773	7.24
אזור מגורים	171,000	10.17
דרך	60,637	3.60
שטח לבניני משק	1,085,900	64.55
שטח לבניני ציבור	23,000	1.37
שטח שיעודו יקבע בעתיד	220,000	13.08
סה"כ	1,682,310	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.60	60,480.55	דרך מאושרת
4.32	72,702.93	דרך מוצעת
1.34	22,514.49	מבנים ומוסדות ציבור
3.40	57,277.94	מגורים א'
20.81	350,169.33	מגורים בישוב כפרי
47.61	800,966.89	קרקע חקלאית
3.86	64,898.91	שטח ציבורי פתוח
15.06	253,296.55	שטחים פתוחים
100	1,682,307.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- תותר הקמת יחידת דיור אחת. - יותרו שטחי שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ומרתף. - יותר שימוש למשרד ביתי בהיקף של עד 30מ"ר כחלק מבית המגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	המבנים יהיו צמודי קרקע, בני קומה אחת או שתיים, עם גג שטוח או עם גג משופע.
ב	מרתפים
	תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק. יוקם בתחום קווי הבניין, בשטח עד 60מ"ר. גובה נטו 2.20מ'. הכניסה למרתף תהיה רק מיחידת הדיור. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
ג	חניה
	יותר שני מקומות חנייה עם אפשרויות כמפורט: א. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0. החנייה תבנה מחומרים קלים עם קירוי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש המבוקש. ב. תותר בניית חנייה צמודה ליחידת הדיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, תבוצע באותם חומרי בנייה וחומרי גמר, ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. ג. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20מ' נטו. ד. גובה ממוצע של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50מ'.
ד	עיצוב אדריכלי
	1. יחידת הדיור תהיה צמודת קרקע, עם קומה אחת או שתי קומות. 2. חומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה לתכנון ובנייה. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי קירות המבנה. 5. גדרות: - בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80מ'. - יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי-וי-סי, רשת או שילוב ביניהם או לפי הנחיות מרחביות. - חובה להקים מסד בגובה מזערי של 30ס"מ ממפלס הקרקע הסופית, לבלימת מי ניקוז ממגרש למגרש. 6. קולטי שמש ויחידות מיזוג אויר על הגג: - קולטי שמש דודי מים ויחידות מיזוג אויר יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה. - גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.
ה	היקף אחסון
	תותר הקמת מחסן ביתי אחד עפ"י האפשרויות כמפורט: א. מחסן נפרד מהבית: 1. תותר הקמתו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0מ'. 2. לא תותר הקמת המחסן בקו בניין 0.0 לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר.



4.1	מגורים א'
	3. גובה המחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו. 4. גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'. 5. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש. 6. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום. ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור: יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית עם אותם חומרי בנייה ואותו חומר גמר.



4.2	מגורים ב' - שימוש
4.2.1	1. מגורים: תותר הקמת 3 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים אחת. 2. ביחידות המגורים יותר שימוש למשרד ביתי בהיקף של עד 30 מ"ר כחלק מבית המגורים. 3. חניות מקורות: יותרו שתי חניות לכל יחידת דיור. 4. מחסנים בתיים: יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור. 5. מבני משק- יותרו מבני עזר לפעילות חקלאית ו/או לא חקלאית. 6. העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.



4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יחידות הדיור יוקמו בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. ניתן להקים שתי יחידות דיור במרחק 5 מ' ביניהן או במרחק קטן יותר באישור הוועדה המקומית. 3. יחידת ההורים תהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור בנחלה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת. 4. תותר הקמת מבנים קשיחים לשימושים חקלאיים ו/או לפעילות לא חקלאית. 5. בנחלה שבה יש קרקע חקלאית צמודה למגורים, המבנים החקלאיים ייבנו בחלק האחורי של הנחלה. מותר בקו בניין אחורי 0.0 מ' בצמידות לקרקע החקלאית השייכת לנחלה. 6. הקמת מבנים לשימוש חקלאי תהיה בהתאם למסמך "הנחיות תכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 7. מבנה משק קיימים כדין, כגון: בית אריזה ומיון, סככות, מחסנים וכד' ימשיכו להתקיים. מבנים חדשים נוספים יוקמו רק באזור המיועד לכך.
ב	מרתפים תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק. יוקם בתחום קווי הבניין. גובה נטו 2.25 מ'. הכניסה למרתף תהיה מיחידת הדיור. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, כגון אחסנה, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
ג	חניה לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה עם אפשרויות כמפורט: א. תותר מיקום החניה בקו בניין קדמי 0.0 מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0 ובכל מקום בתחום קווי הבניין. ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש. חומרי הבנייה יהיו לפי אישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. תותר בניית חנייה צמודה ליחידת הדיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, תבוצע באותם חומרי בנייה וחומרי גמר ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.

4.2

מגורים ביישוב כפרי

- ג. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
ד. גובה ממוצע של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.

עיצוב אדריכלי

ד

1. יחידת הדיור תהיה צמודת קרקע, עם קומה אחת או שתי קומות.
2. חומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה לתכנון ובנייה.
3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי קירות המבנה.
5. גדרות:
- בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80 מ'.
- בחזיתות הפונות לדרך או ל- שצ"פ חובה להקים גדר בגובה מזערי של 1.0 מ', למעט 84 הנחלות הוותיקות.
6. על הגג, קולטי שמש, דודי מים ויחידות מיזוג אוויר יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.

הנחיות מיוחדות

ה

פיצול מגרש בנחלה:

1. בתאי שטח שיעודם "מגורים ביישוב כפרי" ניתן לפצל מגרש למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", והמגרש השני יישאר אף הוא ביעוד של "מגורים ביישוב כפרי".
2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.
- דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים, על פי אישור הוועדה המקומית 3 מ'.
- זכות המעבר להולכי רגל ורכב תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר.
- תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.
4. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.
5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.
6. הוראות הבינוי (גובה, תכנית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".
7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
8. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כפי שייקבע בתשריט החלוקה אך לא יקטנו מהמסומן בתכנית זו.
9. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדן בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע

4.2

מגורים בישוב כפרי

שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.

ו

היקף אחסון

לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן ביתי אחד עפ"י האפשרויות כמפורט:
א. מחסן נפרד מהבית.

1. תותר הקמתו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' או בכל מקום אחר בתחום קווי הבניין.
2. לא תותר הקמת המחסן בקו בניין 0.0 לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר.
3. גובה המחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
4. גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.
5. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש.
6. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום.
7. עיצוב המחסנים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור:

יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית עם אותם חומרי בנייה ואותו חומר גמר.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

1. עיבודים חקלאיים.
2. מבנים לגידול צמחי כגון: חממות, מנהרות וכיסוי רשת.
3. מבני שרות חקלאי הכוללים: מחסן חקלאי, בית אריזה, בית קירור, סככת טיפול בתוצרת וכו' ומבנים לאחסון כלים חקלאיים סגורים ופתוחים.
4. מבנים לגידול בעלי חיים.
5. מבני עזר לגידול בעלי חיים כגון: מתבן, מחסן חקלאי וכו'.
6. מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית.
7. מבנים למגורי עובדים זמניים.

4.3.2

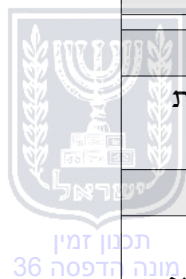
הוראות

א

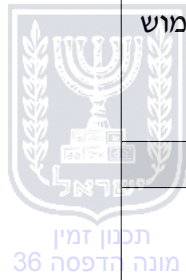
הוראות בינוי

1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. במשקים קיימים, המבנים הקיימים על הגבול בין שכנים ימשיכו להתקיים בהסכמה.
3. תנאי למתן היתר בנייה עבור הרחבה/הקמה של משק לגידול בע"ח הוא אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי לדוח פיזור ריחות ומזהמים ולפתרונות נדרשים לצמצום מפגעים. חוות הדעת הסביבתית תעמוד בפני הועדה המקומית טרם החלטה בעניין.
4. תנאים מיוחדים: תאי שטח 901-947 שיעודם קרקע חקלאית עם סימון "הנחיות מיוחדות" מיועדים לתת שרות חקלאי לנחלות החדשות שאין להן קרקע חקלאית צמודה. ניתן לצרף מספר מגרשים כיחידה תכנונית אחת בסמכות הועדה המקומית.
5. מבנים למגורי עובדים:
- מבני המגורים לעובדים זמניים יחוברו למערכת המים והביוב המרכזית ויסופקו להם מים באיכות שתייה בלבד.
- מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם תהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות, משרד התמ"ת (תקנות עובדים זרים, מגורים הולמים) התש"ס 2000, החלטת רמ"י 1279 כפי שיתעדכנו מעת לעת.
6. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, או הקמת מתקנים בהם נעשה שימוש





4.3 קרקע חקלאית	4.3
בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום, או חשמל. לא יותר שימוש באמוניה. 7. פעולות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ופיתוח הכפר, או כל חוק אחר החל על פעולות אלו. 8. פסולת חקלאית: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים- פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות, כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים. 9. זיקת הנאה למעבר ברכב (במשקים קיימים): בתאי השטח בהם תותר זיקת הנאה למעבר ברכב, כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תעוגן בפנקס רישום המקרקעין.	
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
תותר בניית מבנים כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי דת, תרבות, בריאות, מנהל וספורט, מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה. מערכות תשתיות תת קרקעיות, מתקנים להפרדת פסולת במקור.	
4.4.2 הוראות	4.4.2
א עיצוב אדריכלי 1. מערכת מיזוג: - מערכות מיזוג האוויר תהיינה חלק מהבקשה להיתר בנייה. - יחידות מיזוג האוויר שיותקנו על גבי קירות המבנה, יוסתרו ע"י מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה, לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה. 2. קולטי שמש על הגג: קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה, גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המרבי של הבניין.	
ב תשתיות אשפה ופסולת ביתית יאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפנו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.	
4.5 שטחים פתוחים	4.5
4.5.1 שימושים	4.5.1
שטח זה ישמש לגינון אקסטנסיבי, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, מרכיבי ביטחון, הסדרת ניקוז כולל מובילים והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור.	
4.5.2 הוראות	4.5.2
א פיקוד העורף הפיתוח בשטחים המקיפים את המושב יהיה תואם את הדרישות הביטחוניות של פיקוד העורף לרבות זיקת ההנאה למעבר ברכב. מרכיבי הביטחון הנדרשים- גידור, תאורה, שערים וכד', יוקמו ע"י דרישות פיקוד העורף ויאושרו ע"י הועדה המקומית.	
4.6 שטח ציבורי פתוח	4.6



4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	בשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאים : הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, מצללות, העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, ריהוט גן, עמודי תאורה וכן תחנות השנאה (טרפ"ו).
4.6.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב יותר מעבר רכב חרום ורכב המועצה לטיפול ואחזקת המתקנים.
ב	תכנון הנדסי המרחק להצבת חדרי שנאים מהמגורים או ממבני הציבור לא יפחת מ- 6 מ'. תותר חלוקת השטח עבור חדר שנאים שיאושר עפ"י כל דין.
ג	תשתיות תותר בניית תשתית תת קרקעית בלבד למעט מבנים המיועדים לחדרי שנאים.
ד	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה, כאמור, תעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מיועד לתנועת רכב, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון : תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים - רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. - תאסר כל בנייה. - לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים מהקרקע, בגודל 9 לפחות. המרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 8.0 מ' בכפוף לכניסות לחניה, עמודי תאורה ורחבות בינוי.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	מיועד לתנועת רכב, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון : תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.8.2	הוראות
א	דרכים - רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. - תאסר כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל כללי	עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	201 - 310	מגורים	(1)	246	54	60	360	1		(2)	2	1 (3)	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ב' / כפרי		מגורים	(1)	793 (5)	162 (6)	180 (7)	1135 (8)	45	3 (9)	(2)	2	1 (3)	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ב' / כפרי		מבני משק	(1)	500			500	20		(10)	1		(4)	(4)	(4)	(4)		
קרקע חקלאית		מבנים	(1)	60%			60%	60 (11)		(10)	1		(12)	(12)	(4)	(4)		
קרקע חקלאית		בתי צמיחה ובתי רשת	(1)	70%			70%	70 (11)		(10)	1		(12)	(12)	(4)	(4)		
מבנים ומוסדות ציבור	401		(1)	9000	1350	1350	11700	52		(13)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)		
קרקע חקלאית	901 - 947		(1)	60%			60%	60		8	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)		
שטח ציבורי פתוח	716, 703, 721	טרפ"ו	(1)	100			100				1							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תאי שטח במגורים ב' / כפרי: 1A-67A, 69A, 71A, 73A-96A.

- תאי שטח שלא בצמידות לקרקע חקלאית: 68, 70, 72, 97-140.

- תאי שטח בקרקע חקלאית: 1B-67B, 69B, 71B, 73B-96B. (תאי שטח 901-947 הם עם סימון "הנחיות מיוחדות")
- מבנים החורגים מקווי הבניין, שהוקמו כדין בעת מתן תוקף לתכנית זו, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי בניין הרשומים בתכנית זו. כל בנייה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו הבניין שבתכנית זו.
- מבנים קיימים על הגבול המשותף בין שכנים ימשיכו להתקיים בהסכמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל המגרשים עפ"י נספח גודל תאי שטח.
- (2) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.0 מ' ועם גג משופע 9.0 מ'.
- (3) מרתף לכל יח"ד.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטח עיקרי בכל יח"ד 246 מ"ר, שטח עיקרי ביחידת ההורים 55 מ"ר ($246 \times 3 + 55 = 793$).
- (6) שטח שרות 54 מ"ר לכל יח"ד ($3 \times 54 = 162$). שטחי השרות לכל יח"ד יהיו: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר, חניה מקורה/בנויה 30 מ"ר (עבור 2 חניות).
- (7) מרתף בשטח של 60 מ"ר לכל יח"ד ($3 \times 60 = 180$).
- (8) לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- (9) 3 יח"ד ועוד יחידת הורים.
- (10) תכנון המבנים החקלאיים, לשימושים השונים, לרבות גובהם וגודלם יהיה בהתאם למסמך "הנחיות תכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (11) ביעוד קרקע חקלאית, סה"כ השטחים של המבנים לשרות חקלאי ושל מבנים לגידול צמחי לא יעלה על 90% מהתכסית.
- (12) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס, בתאום ובהסכמת השכנים.
- (13) גובה מבנה עם גג שטוח עד 10 מ' ועם גג משופע עד 12 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור", יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, לכל תא השטח או לחלקים ממנו. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את מיקומי המבנים, גודלם והמאפיינים האדריכליים כגון: חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקעי וכיו"ב.

2. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים, לבתי מיון, אריזה וקירור יהיה תאום עם יח"ס נגב מערבי והגשת דו"ח אקוסטי ואמצעים למניעת מטרדי רעש באם יידרש. תנאי להיתר בנייה למבני בעלי חיים הוא אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי. ככל שיידרש יוגשו דו"ח אקוסטי ודו"ח פיזור ריחות ומהמים וינקטו אמצעים למניעת וצמצום מפגעים פוטנציאליים.

3. מים וביוב:

- תנאי להיתר ראשון- תוכן תכנית שתבחן את מצב התשתיות והצורך בשדרוג והחלפה לצורך מימוש יחידות הדיור. התכנית תוגש להתייחסות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות טרם אישור היתר ראשון לפיתוח תשתיות.

- היתרי בנייה עבור מבנים חקלאיים המחוברים למים וביוב יש להעביר לחוות דעת משרד הבריאות.

- תנאי למתן היתר בנייה הינו הקמת פתרון ביוב מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4. פסולת:

- בקשות להיתר בנייה תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, לרבות הקצאת שטח ייעודי לאיסוף פסולת חקלאית תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח לסביבה הקרובה.

- תחנת המעבר לפסולת החקלאית המשותפת למושב תלמי יוסף ומושב דקל, תקודם בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בד בבד עם מימוש התכנית.

- בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין.

- מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מאושר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין.

- היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

- תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.

5. עצים בוגרים:

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

6. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:

היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

7. פיקוד העורף:

- פתרונות מיגון יהיו בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.

- תנאי למתן היתר הינו אישור פיקוד העורף בשלב היתר הבנייה, לשם הקמת מרכיבי הביטחון הבאים: דרך היקפית וגדר, תאורת ביטחון היקפית וכל דרישה אחרת של מערכת הביטחון לפי הצורך.

- תנאי לאכלוס יהיה אישור פיקוד העורף.

- תנאי לצמצום מרכיבי הביטחון, כפי שהוגדרו ע"י פיקוד העורף, יהיה אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.

- ייבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי של כל יחידת דיור.

- יותרו אמצעי מיגון נוספים, כגון מיגונית, עפ"י דרישות והנחיות פיקוד העורף.

8. תנאי למתן היתרי בנייה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה החורגים אל השטחים הציבוריים, יהיה הריסתם בפועל של המבנים.

9. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר ייקבע על דעת הראשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.

10. לעניין קווי המים של חברת "מקורות" הנמצאים מחוץ לגבול התכנית, בסמוך לתחום הקו הכחול, תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם חברת "מקורות".

6.2

פיתוח סביבתי

התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי יהיו בנושאים המפורטים להלן:

1. פסולת:

טיפול בפסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת ירוקה, ניילונים, ואריזות ריקות, פסולת חקלאית לרבות לעניין פינויים לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

המועצה נותנת שרות לפינוי אשפה ביתיות לרבות גרוטאות וגזם גנני.

פתרון הקצה לאשפה ביתית וגרוטאות- אתר דיה.

הגזם הגנני מרוסק ונשאר בישוב לשימוש בשטחים הפתוחים ובגינות.

2. דלקים:

היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה

מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן

תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה,

אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים.

3. גנרטור:

בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.

4. תשטיפים מבתי צמיחה, חממות ובתי רשת:

בהיתר בנייה לבית הצמיחה ייקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל

מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. הטיפול בעודפי התשטיפים

ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.

5. ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול

בחומרי חפירה של מנהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי

בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר

באמצעות גריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

פיתוח תשתית	6.3
1. ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כגון חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים יהיו תת-קרקעיים. 3. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 4. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים האזורית של המושב. 5. הנחיות תמ"א 1/35 (תכנית להרחבה ניכרת): 12.1.2. התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה ייכללו: 1. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. 12.1.4. התכנית תכלול, במידת הצורך, הוראות לעניין גדר ביטחון ודרך היקפית.	
חשמל	6.4
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	
ניקוז	6.5
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה. 5. המלצות רשות הניקוז:	

6.5

ניקוז

א. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003, 0.00 בתים יהיו מורמים מעל פני הכבישים ב 30 ס"מ לפחות.

ב. חצרות הבתים יהיו משופעות כלפי פנים (ולא לכיוון הכביש) עם חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחדירה מכסימלית אל קרקע המילוי/אדמה גננית בהיקף החצר תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה או חללים תת-קרקעיים.

ג. יש ליצור בקירות התמך פתחי ניקוז על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.

ד. עודפי המים יגלושו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.

ה. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כד שחצרות אלה ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות הכובד החיצוניים.

ו. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.

ז. צידי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.

ח. בקטעי כביש בהם החניה צמודה לכביש תהיה החניה בשיפוע עולה מהכביש אל המדרכה, כך שתיווצר "תעלת נגר" בתפר בין הכביש לחניה.

ט. יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה שעלולה להתקבל לדוגמא על ידי הנמכה מקומית של המדרכה.

6.6

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.7

קולטי שמש על הגג

1. בתחום התכנית ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים לאצירת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - היתר לעבודה מצומצמת ו/או בהתאם להוראות תמ"א 1.

2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

4. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.10

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה

6.10

עתיקות

מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.11

רישום זיקת הנאה

1. השטח שבו יש זכות הנאה למעבר ברכב יהיה פנוי, לא תותר בו הקמת מבנים, מתקנים או כל אלמנט אחר
 2. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט, תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בפנקסי רישום המקרקעין.
 3. באזורים שבהם סומנו מעברים משותפים בין שני משקים שכנים, זכות ההנאה למעבר ברכב, במעברים אלה ניתנת רק לבעלי שני המשקים השכנים ולמורשה מטעמם בלבד. מעברים אלו אינם פתוחים לכלל הציבור.
- מבנים של אחד השכנים שהיו קיימים בתחום השטח שבו ניתנת זכות הנאה, ימשיכו להתקיים, אולם, כאמור לא תותר הקמתם של מבנים חדשים. השכנים יתאמו ביניהם וימצאו פתרון שיהיה מעבר פתוח, עד שהמבנים הקיימים ייעלמו או יהרסו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקפו של הייעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה והתשתיות שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.