

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

15/09/2020

תכנית מס' 651-0645846

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מושב שדה צבי נחלה מס' 94

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בתחום נחלה מס' 94 במושב שדה צבי.
על הנחלה חלות תכנית מס' 521/02/7 ותכנית מס' 5/232/03/7.

התכנית מוגשת על מנת:

1. להגדיל את שטח המגורים בנחלה זו ביחס לקבוע בתכנית המאושרת.
2. לקבוע זכויות, הוראות ומגבלות בנייה באזור המגורים ובאזור החקלאי של הנחלה.
3. לאפשר שימוש אירוח כפרי באזור המגורים.
4. לשנות קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב שדה צבי נחלה מס' 94

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0645846

שטח התכנית 10.798 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 נגב מערבי
 קואורדינאטה X 172430
 קואורדינאטה Y 594877

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 94 דרומית למרכז הישוב, צפונית לדרך 293

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: שדה צבי

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה צבי	שדה צבי	94	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100271	מוסדר	חלק		125

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	977	6329	תכנית זו כפופה לתכנית 521/02/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	521 /02 /7
08/06/2005	2938	5403	תכנית זו משנה את תכנית 5/232/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	5 /232 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 46 16/12/2018	שלמה עמית	16/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	גולן אביטן			שדה צבי	שדה צבי	94	052-8586333		golan2112@gmail.com
	פרטי	מירב אביטן			שדה צבי	שדה צבי	94	052-8586977		golan2112@gmail.com
	פרטי	מושב שדה צבי		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק תורג'מן		שדה צבי	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שאול ארג'ואן		שדה צבי	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יגאל כהן		שדה צבי	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	מ.ז. דאוודי	ירושלים	דרך בית חנינא	63	02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגדלת אזור המגורים ע"י הקטנת השטח החקלאי בנחלה וקביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת חלקת המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם במקום 1.9 דונם.
2. קביעת זכויות הוראות ומגבלות בנייה באזור המגורים ובאזור החקלאי.
3. קביעת שימוש וזכויות בנייה להקמת עד 4 יחידות אירוח כפרי.
4. שינויים בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	94A
קרקע חקלאית	94B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	94A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	94B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	94A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	94B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי חלקה א'	8,866	82.11
מגורים	1,932	17.89
סה"כ	10,798	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	23.15
קרקע חקלאית	8,298.04	76.85
סה"כ	10,798.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים: 2 יחידות דיור צמודות קרקע ויחידת הורים, שטחי השרות יכללו: ממ"ד, חניה, מחסן, מרתף.</p> <p>ב. אירוח כפרי: 4 יחידות אירוח (צימרים).</p> <p>ג. בריכת שחיה.</p> <p>ד. מבני משק: בית אריזה ומיון, סככות, חממה, מחסנים וכד'.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. יחידת ההורים תוקם בצמוד לבית מגורי בעל הנחלה.</p> <p>2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>3. מצללות: עפ"י התקנות התקפות.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p> <p>5. ניתן להקים שתי יחידות דיור בצמוד או במרחק 5מ' ביניהן (או פחות באישור מהנדס הועדה).</p> <p>6. בריכת שחיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד לבעלי הנחלה ולבאי הצימרים. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. - הבריכה תוקם בקווי בניין 1.5מ' מחזיתות המגרש. 7. אירוח כפרי (צימרים): יחידות האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 8. עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מכל יחידת דיור. 9. מבנים חקלאיים ומבני משק יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר חיצוניים יקבעו בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של המועצה.</p> <p>2. יחידות מיזוג אוויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו ו/או ישולבו בעיצוב הכללי של המבנים.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. קולטי שמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>2. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.</p> <p>3. בבית עם גג משופע יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה (תוספת שניה תש"ל 1970) או לתקנון התקפות בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ- 2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע.</p> <p>4. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.00 גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מבניהם.</p> <p>5. לא תותר כניסה נפרדת למרתף והכניסה אליו תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.</p>
ה	<p>היקף אחסון</p> <p>1. מותר לבנות את המחסן בקווי בניין צדדי ו/או אחורי אפס או בכל מקום בתחום המגרש.</p> <p>2. גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכדומה.</p> <p>3. גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2.45 מ'.</p> <p>4. קיר המחסן הנמצא בקו בניין צדדי אפס והפונה אל השכן יהיה אטום.</p> <p>5. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה מקורות.</p> <p>לכל יחידת אירוח (צימר) תותר חנייה מקורה אחת.</p> <p>א. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0 ו/או בקו בניין צדדי 0.0.</p> <p>החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירווי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>ב. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.49 מ' חיצוני ו- 2.20 מ' פנימי.</p> <p>ג. גובה של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.49 מ'.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80 מ', בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>2. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי-וי-סי, רשת או שילוב ביניהם.</p> <p>3. יש להקים לגדר מסד בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הסופית, לבלימת זרימת מי ניקוז ממגרש למגרש.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>- עיבודים חקלאיים, מבנים לגידול צמחי, מבנים חקלאיים, מתקנים לאנרגית שמש/ אנרגיה מתחדשת עפ"י התקנות התקפות.</p> <p>- מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p>
4.2.2	<p>הוראות פעילות חקלאית</p> <p>א</p> <p>1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. ייאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>4. לא יותר שימוש באמוניה.</p> <p>5. חומרי בנייה יהיו כמפורט:</p> <p>מבנים קשיחים: בטון, בלוקים, מתכת.</p> <p>חממות ובתי רשת: יבוצעו מחומרים המקובלים בחקלאות ובהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p> <p>6. מתקנים לאצירת חשמל מאנרגית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל, ניתן להקים על גגות המבנים בלבד, בהתאם לתמ"א 10/ד/10 ובהתאם לחוק ולתקנות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>7. פסולת חקלאית- יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים:</p> <p>פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריות.</p> <p>כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.</p> <p>8. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית 293 השימושים יותאמו לקבוע בתמ"א 3.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	2	26.2	26.2	655 (4)	52 (3)	118 (2)	485 (1)	2500	מגורים	94A	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		11.2	11.2	280		60 (8)	220 (7)		מגורים כפרי	94A	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	6		20	20	500			500		מבנים חקלאיים	94A	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(10)		50 (9)	50	4149			4149	8298	מבנים	94B	קרקע חקלאית	
(6)	(6)	(6)	(6)		1			70 (9)	70	5809			5809		מבנים לגידול צמחי	94B	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 485מ"ר שטחים עיקריים שהם: שתי יח"ד בשטח של 220מ"ר כ"א, ועוד 45מ"ר יח" הורים (220+220+45).

(2) 118מ"ר שטחי שרות שהם: 108מ"ר לשתי יח"ד ועוד 10מ"ר ליחידת הורים (10+54+54), במכלול שטחי השרות לכל יח"ד יהיו כמפורט: ממ"ד 12מ"ר, מחסן 12מ"ר, חניה מקורה/בנויה עד 30מ"ר (שטחי שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת).

(3) 52מ"ר מרתפים לשתי יח"ד (26+26). תותר הגדלת שטח המרתף על חשבון שטח עיקרי אך שטח המרתף לא יעלה על 60מ"ר.

(4) 655מ"ר שהם: שתי יח"ד בשטח של 300מ"ר כ"א ועוד יחידת הורים בשטח 55מ"ר (300+300+55).

(5) גובה בניין מגורים עם גג שטוח עד 7.5מ', ועם גג משופע עד 8.5מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מבניהם.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) שטח עבור 4 יחידות אירוח.

(8) שטחי השרות מיועדים לחניית מקורות בלבד.

(9) סה"כ המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכסית.

(10) גובה המבנים החקלאיים יקבע בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

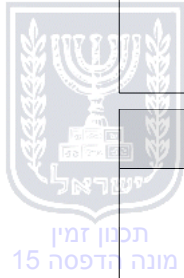


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. היתרי בנייה ליחידות הנופש יועבר לחוות דעת משרד הבריאות. 3. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט. 5. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011. 6. בקשות להיתר תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. 7. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה. 8. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 9. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 10. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 11. בהיתר הבנייה 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. 12. אירוח כפרי: <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה והמבנים המתוכננים. תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינות, שילוט ותאורה). ב. על גבי התכנית יסומנו בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע השימושים המחייבים בכל מבנה ("יחידת אירוח כפרי", "מחסן" כאמור). ג. מרחק ההצבה של היחידות לא יקטנו מ- 4 מ' מכל מבנה אחר (לא יותר קיר משותף בין יחידות). ד. גודל יחידת אירוח לא יקטן מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי. ו. תנאי להיתר בניה ליחידות האירוח יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.
6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p>

6.3	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>



6.4	פיתוח תשתית
	<p>א. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של המושב. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים.</p>

6.5	ניקוז
	<p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. - הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. - ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>



6.6	עתיקות
	<p>השטח המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע הוא "אתר עתיקות" שהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח-1978. על-פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח זה עתיקות, יופסקו העבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה, תוך 15 שנים מיום אישורה.

