

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0372326

מושב תלמי אליהו תוספת נחלות

מחוז

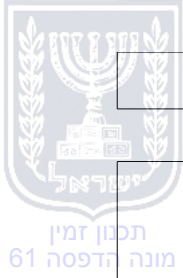
דרום

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

למושב תלמי אליהו הנמצא בגוש צוחר-מבטחים שבתחום המועצה האזורית אשכול אין תכנית מפורטת עדכנית.

התכנית שלפנינו באה להסדיר זכויות ליחידה שנייה ושלישית בנחלות, וכן יחידת הורים. העתקת 18 נחלות למקום חדש ותוספת של 22 נחלות חדשות.

התכניות המפורטות התקפות למושב:

98 152/03/7 נחלות בכל אחת יחידה אחת = 98 יח"ד.

11/152/03/7 א' 49 יחידות במגורים א'

סה"כ מאושר: 98+49 = 147 יח"ד.

תכנית זו מציעה:

תוספת 22 נחלות חדשות, כך שמספר הנחלות יהיה 120.

3 יחידות דיור בכל נחלה:  $3 \times 120 = 360$  יח'.

מתוכן 98 מאושרות.

מספר יחידות הדיור יהיה:  $360 + 49 = 409$  יח"ד.

מתוכן נספרות 311 יח"ד במניין יחידות הדיור ע"פ תמ"א 35 שינוי 1/ב'.

בהתאם לתמ"א 35, היישוב נמצא במרקם כפרי ומותרות בו 500 יחידות דיור.

התכנית קובעת מנגנון, אשר מגביל את תוקף ייעוד "מגורים ביישוב כפרי", לתקופה של 10 שנים בתאי שטח מס' 190-192, 214-224, 226-233. תאי שטח אלו, אשר לא יוצא להם היתר בתקופה זו, לא ניתן יהיה לממש, אלא אם תאשר הועדה המחוזית הארכה למגבלת התוקף שנקבעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב תלמי אליהו תוספת נחלות

מספר התכנית 651-0372326

1.2 שטח התכנית 891.757 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

145750 קואורדינאטה X

571000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב תלמי אליהו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: תלמי אליהו

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
100486	לא מוסדר	חלק	5-51, 54, 57-58	52-53, 55-56
100296	מוסדר	חלק	13-14	12, 15, 17, 31, 61
100332	מוסדר	חלק	1-64, 66-80	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
149 - 101, 63 - 26, 24 - 1	א / 11 / 152 / 03 / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



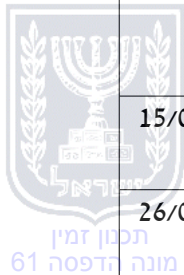
תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
152 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 152/03/7 בתחומה.	1593	1058	15/01/1970
11 /152 /03 /7 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 11/152/03/7 א הוראות תכנית 11 /152 /03 /7 א ממשיכות לחול.	5324	3819	26/08/2004
5 /152 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5/152/03/7 בתחומה.	2647	2154	27/07/1980
1011 מפ/ 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 מפ/ 1011. הוראות תכנית 7 מפ/ 1011 תחולנה על תכנית זו.	6358	1946	11/01/2012



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבי חינקיס		1	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מדידה עבור סקר עצים - גיליון 1	12: 07 03/06/2021	עודד יפה	07/09/2018	2	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מדידה עבור סקר עצים - גיליון 2	12: 10 03/06/2021	עודד יפה	07/09/2018	2	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן		17: 05 06/01/2020	אבי חינקיס	12/12/2018	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		12: 35 14/04/2020	אבי חינקיס	14/04/2020	1	1: 2500	מנחה	טבלת שטחים
לא		12: 34 03/06/2021	אבי חינקיס	12/04/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	15: 31 29/04/2021	עודד יפה	25/09/2018	5		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים	15: 27 29/04/2021	עודד יפה	14/05/2020	1		מחייב	סביבה ונוף
לא		15: 54 03/05/2021	אירית יוגב	15/04/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		14: 04 04/05/2021	משה רביד	02/05/2021		1: 1250	מנחה	ביוב
לא		14: 05 04/05/2021	משה רביד	02/05/2021		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב.	09: 29 29/10/2020	משה רביד	18/10/2019	18		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניהול מי נגר	09: 28 29/10/2020	משה רביד	02/04/2020	14		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז-תשריט	14: 06 04/05/2021	משה רביד	02/05/2021		1: 1250	מנחה	ניקוז

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	עמית אבוטבול		תלמי אליהו- מושב עובדים בע"מ	תלמי אליהו	(1)		08-9982292	08-9987465	
	אחר	אליהו פרג'י		תלמי אליהו- מושב עובדים בע"מ	תלמי אליהו	(1)		08-9982292	08-9987465	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תלמי אליהו.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, עמית אבוטבול		תלמי אליהו- מושב עובדים בע"מ	תלמי אליהו	(1)		08-9982292	08-9987465	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, אליהו פרג'י		תלמי אליהו- מושב עובדים בע"מ	תלמי אליהו	(1)		08-9982292	08-9987465	

(1) כתובת: תלמי אליהו.

**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	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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	אבי חינקיס	13342		רעננה	ההגנה	6	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	
מהנדס	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogev.com
אגרונום	סוקר עצים	עודד יפה			רחובות	(1)				oded@shelef.co.il
מהנדס תשתיות	מהנדס	משה רביד	36126		איל	(2)		09-7903449		design@iwwa.co.il

(1) כתובת : ת.ד 2049.

(2) כתובת : ד.נמ. השרון.



תכנון זמין  
הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת נחלות ותוספת יחידות דיור ויחידת הורים בנחלות קיימות וכן העתקת נחלות מאושרות למיקום חדש. מספר יחידות הדיור המוצע 409, מתוכן 120 יח"ד שלישית בנחלה, מבפר יחידות הדיור לפי תמ"א 35-500.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

1. קביעת תכליות ושימושים בייעודי הקרקע השונים.
2. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. תוספת יחידה שנייה ושלישית ויחידת הורים בנחלות קיימות בתאי שטח שייעודם מגורים ביישוב כפרי.
5. תוספת של 22 נחלות חדשות ע"י קביעת ייעוד קרקע ל"מגורים ביישוב כפרי".
6. העתקת 18 נחלות מאושרות למיקום חדש.
7. תכנית זו מוסיפה 262 יח"ד על 147 יח"ד המאושרות במושב. מתוכן 98 יח"ד הינן יח"ד שלישית בנחלות קיימות, לפיכך לאחר אישור תכנית זו סך יחידות הדיור במושב יהיה 409 יח"ד מתוכן 311 יח"ד נספרות לעניין מכסת יחידות הדיור למושב לפי לוח 2 בתמ"א 35/1 שהינה 500 יח"ד.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100 - 182, 184 - 199, 212 - 224, 226 - 233
מבני משק	600
מבנים ומוסדות ציבור	206
קרקע חקלאית	303, 800, 801, 803, 804
דרך מאושרת	301, 302, 304, 306 - 311
דרך מוצעת	700 - 704, 802
שביל	305, 401 - 403, 408 - 410, 413 - 423
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 901
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	302, 304, 310
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	600
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	176
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	801
דרך / מסילה לביטול	שביל	305, 408, 413
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	301, 302, 304
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	700 - 702
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	100 - 182, 184 - 199, 212 - 224, 226 - 233
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	801, 803
הנחיות מיוחדות	שביל	421
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	306, 308
הנחיות מיוחדות ב	שביל	413
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	303, 803, 804
להריסה	דרך מאושרת	301, 302, 304, 306 - 310
להריסה	דרך מאושרת	301, 302, 306 - 310
להריסה	דרך מוצעת	700, 702
להריסה	דרך מוצעת	700, 702
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
להריסה	מבני משק	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	112, 110 - 108, 106 - 103, 101, 100 - 129 - 127, 124, 122, 119, 117 - - 152 - 147, 144 - 140, 136 - 133 184, 182 - 163, 161, 160, 157, 156 - 223, 220 - 214, 197, 195, 192 - 233 - 230, 227, 226, 224
להריסה	מגורים בישוב כפרי	110, 108, 106 - 103, 101, 100 112, 114, 116, 117, 119, 122 - 124, 127, 129, 133, 136, 138, 140, 141, - 147, 152, 156, 157, 160, 163 - 182, 184, 192, 195, 197, 214 - 220, 222, 224, 226, 227, 230 - 233
להריסה	קרקע חקלאית	804, 803, 801, 800
להריסה	קרקע חקלאית	804, 803, 801, 800
להריסה	שביל	416, 413, 410 - 408, 403 - 401, 305 - 421
להריסה	שביל	416, 413, 410 - 408, 403 - 401, 305 - 421
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	308
קו מים 3" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
קו מים 3" ומעלה	קרקע חקלאית	804, 800
קו מים 3" ומעלה	שביל	413, 305

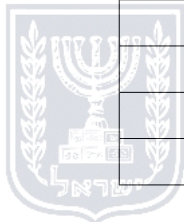
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	28,674	3.22
אזור מגורים מיוחד	20,290	2.28
אזור משקי עזר	328,620	36.85
דרך מאושרת	113,880	12.77
דרך משולבת	4,297	0.48
ללא תכנון מפורט	324,801	36.42
מבני ציבור	51,605	5.79
שטח ציבורי פתוח	19,590	2.20
<b>סה"כ</b>	<b>891,757</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65,414.58	7.34
דרך מוצעת	16,682.83	1.87
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	65,291.13	7.32
מבני משק	32,053.32	3.59
מבנים ומוסדות ציבור	5,929.25	0.66

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
38.95	347,356.42	מגורים בישוב כפרי
31.46	280,526.84	קרקע חקלאית
3.98	35,523.39	שביל
4.82	42,980.23	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>891,757.98</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת שלוש יחידות מגורים ויחידת הורים הצמודה לאחת מיחידות המגורים ומשרד למקצועות חופשיים.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>3. יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: מרתף, ממ"ד, חניה מקורה לרכב, ומחסן.</p> <p>4. מבני משק חקלאיים כגון: בית אריזה ומיון, סככות אחסנה, ומשרד.</p> <p>5. תותר הקמת שתי יחידות קייט תיירותיות (צימרים).</p> <p>6. יותרו מקלטים קיימים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. יחידות הדיור תהינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשנייה או צמודות. יחידת הדיור להורים, תהיה צמודה לבית בעל הנחלה. יותר משרד למקצועות חופשיים לשימוש בעל הנחלה ו/או בני משפחתו כחלק מיחידת הדיור ועל חשבון השטח העיקרי בהתאם למגבלת השטח כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבנייה.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה מקורה לרכב יותר 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0. בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים.</p> <p>בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.</p> <p>ג. תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שנייה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>ד. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>ה. תותר בניית קומת מרתף בגובה מקסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים, הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p> <p>ו. תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ',</p> <p>ז. יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p> <p>ח. בריכת שחיה: הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה,</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר, מי הבריכה יסולקו אל מערכת הביוב האזורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ט. ממ"ד יבנה בהתאם לדרישות פיקוד העורף ויהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>י. יחידות הקייט יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים באותה עת.</p> <p>יא. מרחק בין מבני משק ו/או מבנים חקלאיים לבתי מגורים לא יפחת מ 5 מטרים.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף</p>

<p style="text-align: center;"><b>מגורים בישוב כפרי</b></p> <p>של עד 500 מ"ר, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד "מגורים בישוב כפרי", המגרש המפוצל יישאר אף הוא בייעוד "מגורים בישוב כפרי" ויהיה בגודל מקסימלי 500 מ"ר ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר יהיו ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ', באישור הועדה המקומית. תיאסר כל בנייה בתחום דרך הגישה ו/או זכות המעבר למגרש המפוצל.</p> <p>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. זכויות הבנייה במגרש המגורים המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים הכוללת, כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו. לפיכך, יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>6. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו, עבור "ייעוד מגורים בישוב כפרי" בשימוש למגורים.</p> <p>7. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי בניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה לחלקה המגורים בנחלה וצבע שונה למגרש המגורים המפוצל.</p> <p>8. לא יותר פיצול למגרש בייעוד מגורים א' אם בתחום תא השטח למגורים בישוב כפרי אין בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>9. במקרה של פיצול נחלה לא תותר הקמת יחידות אירוח באף אחד מהנחלות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>א. מבנים חקלאיים: ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, ב. המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. ג. מבנים חקלאיים הקיימים כדין ימשיכו להתקיים במקומם הנוכחי ולא יהוו חריגה מתכנית זו. כל בנייה עתידית תהיה בהתאם לקבוע בתכנית זו. ד. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ה. המבנים החקלאיים ישמשו לצורכי הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ג</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מבני משק</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2.1</b></p>
<p>תותר הקמת מבני משק, כגון: מחסנים, בתי קרור, סככות, בתי מיון, בתי אריזה, מוסך, בתי מלאכה לשימוש מקומי, מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחי. בתא שטח 600 תותר הקמתם של מרכיבי בטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.13 - בטחון ובטיחות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

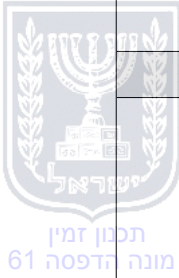
4.2	מבני משק
4.2.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יאסר שימוש באמוניה בקירור ולאיכסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה לצורכי הפעילות החקלאית, וכן אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק בשנה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי לכל תא השטח או לחלק ממנו. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. תיאסר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים, הקמת מערכות פוטוולטאיות תתאפשר על גגות המבנים בלבד בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
ג	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקת תא השטח 600 למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון. חלוקת תאי השטח תיעשה במסגרת תכנית חלוקה שתאושר בוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתאי שטח 803 ו 804 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט. זיקת הנאה זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. הקמת מבנים לצורכי ציבור ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, מוסדות ומשרדים מקומיים' מחסנים לשימוש צרכי הקהילה. בתא שטח 206 יותר מרכול בשטח כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבנייה סעיף 5 לשרות תושבי היישוב, ב. רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה. ג. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות, ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, ועיליות כגון: חדרי שנים, קווי מים וביוב, מרכזיות חשמל וכיוב'. ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם לאמור בסעיף 6 להוראות ו/או בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקת תא שטח 206 בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה, למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון. חלוקת תאי השטח תיעשה במסגרת תכנית חלוקה שתאושר בוועדה המקומית.</p>



<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>יותרו עיבודים חקלאיים וכן תותר הקמה של מחסנים, סככות, בתי אריזה, בתי קירור, חממות, בתי צמיחה, בתי רשת ומנהרות המשרתים במישרין את המושב, ומתקנים טכניים לשירות המבנים. תותר הקמת תאים פוטוולטאים על גגות מבנים וסככות בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשמ"א 2011. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים עובר מים, ביוב, חשמל, בזק וכד'. בתאי שטח 803 ו 804 תותר הקמתם של מרכיבי בטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.13 - בטחון ובטיחות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p>4.4.2</p> <p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>לא יותר שימוש ואיחסון בחומרים מסוכנים (למעט שימוש בחומרי הדברה), כגון אמוניה וכן שימוש או אחזקת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p>	
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>	
<p align="center"><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתאי שטח 803 ו 804 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט. זיקת הנאה זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.</p>	
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>א. דרכים, מדרכות, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות על ותת קרקעיות. ב. תותר הקמת תחנות לרכב ציבורי, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מחזור, העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים. ג. תותר הצבתם של מרכיבי בטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.14 בהוראות תכנית זו.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p>4.5.2</p> <p align="center"><b>דרכים</b></p> <p>א. תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל. ב. רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט. ג. לעת התכנון לביצוע יש להקצות מיקום לאיסוף אשפה גניית לפחות כל 150 מ'.</p>	
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.6.1</p> <p>א. דרכים, מדרכות, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות על ותת קרקעיות.</p>	







<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>ב. תותר הקמת תחנות לרכב ציבורי, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מחזור, העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים.</p> <p>ג. תותר הצבתם של מרכיבי בטחון בהתאם למפורט בסעיף 6.14 בהוראות תכנית זו.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>א. תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.</p> <p>ב. רוחב ותוואי הדרכים קבוע בתשריט.</p> <p>ג. לעת התכנון לביצוע יש להקצות מיקום לאיסוף אשפה גננית לפחות כל 150 מ'.</p>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תותר הקמת סככות צל, גופי תאורה וספסלי ישיבה.</p> <p>תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב חירום.</p> <p>תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>בתא שטח 413 יותר מעבר רכבים מזכות הדרך למגרשים אשר משמשים למגורים.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בנייה למעט המפורט בסעיף השימושים לייעוד קרקע זה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>הנחיות אלו הינן עבור תא שטח 413 בלבד :</p> <p>1. יותרו דרכי גישה מדרך 52 אל הנחלות הגובלות בשביל (תאי שטח 162-175).</p> <p>2. יאושרו מצעים וריצוף באבנים משתלבות ו/או ריצוף מחלחל אחר ו/או שווה ערך בלבד.</p> <p>3. דרכי הגישה למעל קו מקורות המסומן בתשריט יוקמו בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>4. יישמרו ההנחיות כמצוין בסעיף 6.10.</p>
<b>4.8</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים, התכליות, יעודי הקרקע, גבולות המגרשים, מספריהם, זכויות ומגבלות בניה, יהיו בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות בשטח.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הליכים סטטוטוריים</b>
	כל ההוראות הקבועות בתכנית: 11/152/03/7 א', ימשיכו לחול על המקרקעין.
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>הקמת מבנים לצורכי ציבור ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, מוסדות ומשרדים מקומיים' מחסנים לשימוש צרכי הקהילה.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה.</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>ג. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות,                      ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, ועיליות כגון: חדרי שנאים, קווי מים וביוב, מרכזיות חשמל וכיוב'.                      ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.                      ו. מגרשי ספורט כולל בריכת שחיה.</p>	
הוראות	4.9.2
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b>                      תותר חלוקת תא שטח 205 בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע שתאושר בועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



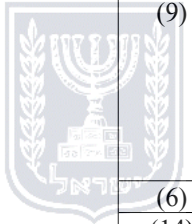
תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזערי	מזערי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								עיקרי	שרות		עיקרי					שרות
(6)		2	9 (5)	1.2	3 (4)	34		835 (3)	(2)		180	(1) 655	500	- 100 184,182 ,199 - - 212 226,224 233 -	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)		1	(7)			20		500				500	- 100 184,182 ,199 - - 212 226,224 233 -	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(9)		2	5		2			80				(8) 80	- 100 184,182 ,199 - - 212 226,224 233 -	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)		2	(12)			90	95				(11) 5	(10) 90	500	600		מבני משק
(14)		1	(12)			90						(13) 90		801,800 804,803		קרקע חקלאית
(6)		2	9			30	35	(16) 35	(16) 5		(15) 5	(15) 25	500	205		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(6)		2	9			40	45		(16) 5	%	(15) 5	(17) 35	500	206		מבנים ומוסדות ציבור



צידי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(6)	100 - 182, 184 - 199, 212 - 224, 226 - 233	מגורים	מגורים ביישוב כפרי	(6)	(6)
(6)	100 - 182, 184 - 199, 212 - 224, 226 - 233	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי	(6)	(6)
(9)	100 - 182, 184 - 199, 212 - 224, 226 - 233	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי	(9)	(9)
(6)	600		מבני משק	(6)	(6)
(6)	800, 801, 803, 804		קרקע חקלאית	(6)	(6)
(6)	205		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	(6)	(6)
(6)	206		מבנים ומוסדות ציבור	(6)	(6)

**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:**

א. מספר יח"ד מתייחס לכל תאי שטח בנפרד.

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

(1) תותר הקמת משרד למקצועות חפשיים לבעל הנחלה או בני משפחתו, בשטח של עד 20 מ"ר, שיהווה חלק מהשטח העיקרי הכולל.

(2) יתאפשר ניווד שטחי שירות עיליים לקומת המרתף. שטח השירות שניתן לנייד לא יעלה על 55 מ"ר לכל אחת מיחידות הדיוור המותרות.

(3) כלל שטחי הבניה הנן עבור שלושת יחידות הדיוור המותרות, לרבות יחידת הדיוור הקטנה. התפלגות שטחי הבניה בין יחידות הדיוור: תותר הקמת 2 יחידות דיוור ראשיות ששטחן העיקרי העילי לא יעלה על 210 מ"ר כ"א. שטח השירות העילי לא יעלה על 60 מ"ר לכ"א (שטח השירות יכלול 35 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר, והשאר למתקנים טכניים). תותר הקמת יחידת דיוור שלישית ששטחה העיקרי לא יעלה על 180 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת. שטח השירות לא יעלה על 60 מ"ר (שטח השירות יכלול 35 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר, והשאר למתקנים טכניים). בנוסף תותר הקמת יחידת דיוור קטנה בשטח כולל שלא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושירות) לניצול מעל מפלס הכניסה הקובעת. יחידת הדיוור הקטנה תוצמד לאחת משתי יחידות הדיוור הראשיות ולא יתאפשר פיצולה מהנחלה. יתאפשר ניווד זכויות בין יחידות הדיוור אך לא באופן שימנע את הקמת יחידות הדיוור האחרות. השטח העיקרי בתא השטח המפוצל לא יעלה על 200 מ"ר אלא אם הוכח שקיים שטח עיקרי בסך 160 מ"ר מינימום עבור כל אחת משתי היחידות הנותרות.

(4) תותר הקמת יחידת הורים הצמודה לאחת מהיחידות האחרות בגרש בשטח כולל של עד 55 מ"ר.

(5) גובהו של גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' (לא כולל גובה מעקה ואמצעי הסתרת מערכות). גובהו של גג משופע לא יעלה על 9 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) עפ"י קריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(8) גודל יחידת אירוח אחת לא יעלה על 50 מ"ר.

(9) כמסומן בתשריט. מרחק ממבנה סמוך יהיה לפחות 6 מ'. או 0 במקרה של יחידת אירוח נוספת.

(10) עבור בתי גידול צמחי או בתי רשת בלבד, מתוך סך הזכויות יותר עד 45% עבור מבנים קשיחים.

הערך מתייחס ל% מתא השטח..

(11) הערך מתייחס ל% מתא השטח..

(12) גובה המבנים החקלאיים ושטחם יקבע בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנות מעת לעת.

(13) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 20% מהזכויות המיועדות הן עבור מבנים קשיחים ו-70% עבור מבנים לגידול צמחי, בתי צמיחה, בתי רשת וכד'.

הערך מתייחס ל% מתא השטח..

(14) כמסומן בתשריט או 0 בהסכמת שכן.

(15) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא השטח..

(16) הערך מתייחס לאחוז מתא השטח.

(17) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 100 מ"ר מתוך שטח זה הם עבור צרכניה

הערך מתייחס ל% מתא השטח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתרי בניה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ובייעוד "מבני משק", יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"י הוועדה המקומית. התכנית לבינוי ופיתוח תכלול את הפרטים להלן:
    - א. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1: 250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
    - ב. התכנית תהיה לתא שטח, תוך התייחסות והתאמה לתאי שטח גובלים.
    - ג. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות, מתקנים לאצירת אשפה וכד').
    - ד. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח.
  2. היתר לתוספת הבניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
  3. היתרי בניה למבנים חקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  4. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין, היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת כאמור התואמת לכמות שהוערכה.
  5. תנאי למתן היתר לכרייתה ולהעתקת עצים בהגדרתם בסעיף 89 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
  6. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
  7. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה באישור הרופא הווטרינר הממשלתי.
  8. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט וכן של כל הבניה החורגת מתחום תאי השטח.
  9. תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח הכפרי יהיה אישור משרד התיירות להתאמה לתקנים הפיזיים לסווג מתקני אכסון תיירותיים התקפים באותה עת.
  10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לפתרון הביוב, לרבות בחינת הצורך בשדרוג תחנת השאיבה וקו הסניקה למט"ש, התכנית תאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה/ יחידה סביבתית נגב מערבי, למעט בקשות לתוספת למבנים קיימים שהוצא להם היתר כחוק טרם אישור תכנית זו.
  11. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר בנחלות החדשות יהיה בחינת שדרוג תחנת השאיבה לשפכים.
  12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עוברים קווי תשתית של חברת "מקורות" יהיה בהתייעצות עם חברת "מקורות".
  13. תנאי למתן היתר בניה בייעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" בתאי שטח : 190-192, 214-224, 226-233, הנו עמידה בהוראות סעיף 7.2.2, במגבלת תוקף הייעוד ובתנאים הקבועים בו לעניין תוקף הייעוד "מגורים בישוב כפרי" והאפשרות להאריך את תקופת התוקף.



**אדריכלות**

**6.2**

- 1 בכל ייעודי הקרקע למעט קרקע חקלאית יחולו הכללים הבאים:
  - א. בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק ממנו באופן שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.

<p><b>6.2 אדריכלות</b></p> <p>ב סככת חניה תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או בקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. תכנון הדרכים ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה.          ב. החניה בתחום תאי השטח על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי יהיו בין היתר בנושאים המפורטים להלן:          גנרטור: בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבתו תהיה ע"ג משטח כאמור לעיל.          2. הגיוון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינון מותאם לסביבה וחסכוני במים. יש להימנע משתילת צמחים פולשניים ומתפרצים, לפי הנחיות רט"ג והגה"ס ומסמך "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל".</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית.          2. תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.          3. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או 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 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 20 מ'.          קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35 מ'.          4. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.          5. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.          6. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל,          7. באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.          8. לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, שטחי ציבור פתוחים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניקוז</b></p> <p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.          2. תאי השטח ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.          3. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים פתוחים גובלים.          4. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6

ניקוז

5. 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,
6. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בתוך החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכד',
7. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה,

6.7

שמירה על עצים בוגרים

א. נספח עצים בוגרים לתכנית:

- 6.7.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
- 6.7.2 הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.
- ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- 6.7.3 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- 6.7.4 קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככול שתוגשנה בתחומו.
- 6.7.5 בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- 6.7.6 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- 6.7.7 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.
- ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- 6.7.8 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- 6.7.9 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- א. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- 6.7.10 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- 6.7.11 לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי וכיו"ב.
- 6.7.12 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט



6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
6.8	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	תותר הקמת תאים פוטוולטאים על גגות המבנים לרבות חיבורם למערכת החשמל בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10 או בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ובהתאם להוראות תמ"א 1. 1.
6.9	<b>תשתיות</b>
	<p>1. כל המבנים יחוברו למערכות הביוב והמים המרכזיים. בהתאם לנספח הביוב. פתרון הקצה לביוב הוא המט"ש האזורי (מט"ש חולית).</p> <p>2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 שיקבע מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים במקום נגיש לתושבים.</p> <p>5. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי מקורות (5 מ' מציר הקו לכל כיוון ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>6. מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר ביצוע מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>7. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן מקורות ללא בנייה.</p> <p>8. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>9. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.</p>
6.10	<b>קווי תשתית סימון בתשריט: קו מים 3" ומעלה</b>
	<p>א. מעל קו מקורות יש לשמור על רצועה בגובה של 10 מ' וברוחב של 5 מ' מציר הקו לכל כיוון.</p> <p>ב. מעל קו מקורות ובמרחק מינימלי של 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף משתלבות בלבד.</p> <p>ג. יש לאפשר דרך גישה לטיפול ואחזקת קו מקורות.</p>
6.11	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.12	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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 הוכרו 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
<b>6.13</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	א. לכל מבנה/מוסד ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים על מתקניהם/דרכים וכל מבנה שנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית. ב. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחוייבים על פיהם, וכן על פי ת"י 1918.
<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	1. תותר הקמת מרכיבי ביטחון לרבות: גידור, שער, תאורה, דרכי בטחון, וכל מרכיב או מתקן להבטחת הבטחון בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בייעודי הקרקע הנושקים לגבול התכנית. 2. מרכיבי הבטחון יבוצעו עפ"ימפרט פיקוד העורף ובתאום עם ראש מדור מרכיבי הבטחון ביישובי הדרום- פיקוד העורף. 3. תאורת בטחון תופנה אל תוך היישוב למניעת זיהום אור. 4. יובטח כי מרכיבי הבטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח הנחלות החדשות.
<b>6.15</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	תותר מעבר רכב והקמת גדר ביטחון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	אישור תשריט חלוקה	תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

## 7.2 מימוש התכנית

7.2.1	מידי עם אישורה בתקופה של 10 שנים.
7.2.2	תוקפו של הייעוד "מגורים ביישוב כפרי" בתאי שטח מס' 190-192, 224-224, 226-233 יהיה לעשר שנים, למעט תאי שטח שהוצא בהם היתר בניה או מומשו תשתיות עבורם בתוך התקופה האמורה. לגבי תאי שטח חדשים, שלא הוצא בהם היתר בניה במועד האמור או מומשו התשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



## פרוגרמה למבני ציבור - מושב תלמי אליהו



1. מושב תלמי אליהו שוכן בנגב הצפוני-מערבי ומשתייך למועצה האזורית אשכול. המושב נוסד בשנת 1970 ונקרא על שמו של אליהו קראוזה שהיה אגרונום מומחה, מנהל חוות סג'רה ולאחר מכן, בתקופת מלחמת העולם ה 1 היה למנהל בית הספר החקלאי מקווה ישראל. מייסדיו היו כ 40 צעירים מגרעין "ארנון" שבצרפת. תחילה הוקם המושב כמושב שיתופי ובהמשך, בשנת 1974, הפך למושב עובדים. כיום מתגוררים במושב למעלה מ 300 תושבים ואוכלוסייתו הינה בעלת צביון מעורב של דתיים, חילוניים ומסורתיים. מרבית התושבים מתפרנסים מענפי החקלאות השונים וחלקם מעסקים פרטיים בעיקר בתחום התיירות. במושב פועלים מוסדות קהילתיים שונים הכוללים; גן משחקים, צרכנייה, בית כנסת, מקווה, מגרשי ספורט ומזכירות.



### 2. סיווג המסמך:

- 2.1. ע"פ לוח 2 לתמ"א 35 - ליישוב הוקצו 500 יח"ד.
- 2.2. ע"פ המצב המאושר מצבת יחידות הדיור הינה: 147 יח"ד.
- 2.3. ע"פ מסמכי התכנית המוצעת מצבת יחידות הדיור הינה: 289 יח"ד - תוספת של 22 נחלות, לכל אחת 2 יח"ד ותוספת יח"ד שנייה ב 98 נחלות מאושרות. תוספת יח"ד שלישית בנחלה (שאינה במניין תמ"א 35), תביא את מס' יח"ד ל - 409 יח"ד.
- 2.4. הממוצע הארצי לגודל משק בית: 4 נפשות ליחידה. סה"כ אוכלוסיית היעד: 2000 נפשות.
- 2.5. גודל שנתון: 2.5% = 50 נפשות.



3. מבני ציבור קיימים בתחום המושב:



1 - מזכירות

2 - מגרש משחקים

3 - מגרש כדורסל

4 - צרכנייה

5 - מגרש משחקים



4. פירוט שטחי ציבור:

4.1. התייחסות לשטחי הציבור העל יישוביים<sup>1</sup>:

הערות	שטח		משתמשים	השרות	התחום
	הקצאת קרקע	מכסות			
במסגרת המועצה.		שטח בנוי של כ- 550 מ"ר	כלל הקהילה	אולם ספורט	ספורט
		לכל 25,000 תושבים	כלל הקהילה	בריכת שחיה	
במסגרת מבני חינוך של המועצה באורות.				בית ספר יסודי	חינוך
				חטיבת ביניים	
				תיכון	
במסגרת מבני הקהילה של המועצה.				מרכז תרבות (מתנ"ס)	תרבות וקהילה
				מרכז יום לקשיש	
				מרכז סיעודי לקשיש	
במסגרת מבני הבריאות של המועצה.	מבנה אחד בשטח 1 ד'.	120 מ"ר, שטח מגרש 0.5 ד'.	גילאים 0-6	תחנה לבריאות המשפחה	בריאות
			כלל הקהילה	מרפאת שיניים	

<sup>1</sup> התייחסות כללית לסוגי שרותי הציבור שמקבל היישוב בתחום המוא"ז



4.2. מצבת פונקציות ציבוריות בתחום היישוב ע"פ תכנית מוצעת :

הערות	שטח		משתמשים	השרות
	מוצע	קיים		
תוספת נדרשת בתא שטח 205/206.	2 מבנים של 3 כיתות כ"א	לא קיים	6 כיתות מעון (כ- 2.5 ד')	מעון גיל 0-3 - 75 ילדים (ביקוש 60%)
	תא שטח 206/205			
תוספת נדרשת בתא שטח 205/206.	1 מבנה של 3 כיתות	קיים מבנה של 2 כיתות	5 כיתות גן - (כ- 2 ד')	גן ילדים גיל 3-6 - 150 ילדים
	תא שטח 206/205	תא שטח 205		
אין צורך בתוספת.		קיים מבנה 1 תא שטח 205	בית נוער 1 בשטח 2 ד'	מועדון נוער גיל 10-18 (ביקוש 80%)
אין צורך בתוספת.		קיים מבנה 1 תא שטח 205	מבנה 1	מועדון לחבר כלל הקהילה
במסגרת מבנה המזכירות. אין צורך בתוספת.		קיים מבנה 1 תא שטח 205	מבנה 1	ספריה כלל הקהילה
אין צורך בתוספת.		קיים מבנה 1 תא שטח 205	מבנה 1	משרדי הנהלה כלל הקהילה
אין צורך בתוספת.		קיים מבנה 1 תא שטח 206	1 ד' כולל חצר משק.	מרכול/ צרכנייה 250 מ"ר
אין צורך בתוספת.	הרחבה של 0.5 ד' למבנה קיים	קיים מבנה 1 בשטח 0.2 ד'	מבנה 1 בשטח 0.7 ד'	בית כנסת 500 נפשות ביקוש 25%
	תא שטח 205	תא שטח 205		
תוספת נדרשת בתא שטח 205.	תוספת מגרשים פתוחים/מגרש משולב בשטח של כ 1.4 ד'	קיים מגרש כדורסל בשטח של כ 0.6 ד'	מגרשים פתוחים בשטח של כ- 2 ד'	מגרש משולב כלל הקהילה
	תא שטח 205	תא שטח 205		
תוספת נדרשת בתא שטח 205.	תוספת 1 מגרש משחקים	קיימים 2 מגרשי משחקים	כ- 3 בהתאם למבנה היישוב	מגרשי משחקים כלל הקהילה
	תא שטח 205	תאי שטח 205, 501		
במסגרת מבנה המזכירות. אין צורך בתוספת.		קיים מבנה 1 תא שטח 205	אין צורך	חדרי חוגים כלל הקהילה



5. מידע לגבי תשתיות

- 5.1. מצורפת חוות דעת של יועץ מים וביוב.
- 5.2. מצורפת חוות דעת של יועץ תנועה.

6. פירוט יח"ד ביישוב לפי סוגי המגורים בתכנית החלה על הישוב:

6.1. ליישוב ע"פ לוח 2 לתמ"א 35 הוקצו 500 יח"ד.

6.2. סיכום מצב קיים ע"פ תכניות מאושרות:

מס' יח"ד נספרות				ייעוד
סה"כ מס' יח"ד	נחלות מפוצלות	מס' נחלות בפועל בפועל	מס' נחלות ע"פ תכנית מאושרת	נחלות <sup>2</sup>
98	0	98	98	
סה"כ מס' יח"ד	מס' יח"ד ע"פ תכנית מאושרת	מס' משקי עזר בפועל	מס' מגרשים ע"פ תכנית מאושרת	משקי עזר
0	0	0	0	
סה"כ מס' יח"ד	שפוצלו ממשקי עזר	שפוצלו מנחלות	מס' יח"ד בפועל	מגורים א'
49	0	0	49	
<b>147</b>	<b>סה"כ מס' יח"ד הנספרות ביישוב ע"פ תכנית מאושרת</b>			

6.3. סיכום התפלגות יח"ד ע"פ מצב מוצע:

סה"כ	מס' יח"ד נספרות			ייעוד
	ע"פ מצב מוצע		ע"פ תכנית מאושרת	
	תוספת יח"ד	ביטול יח"ד		
360	<sup>2</sup> 262	0	98	נחלות
0	0	0	0	משקי עזר
49	0	0	49	מגורים א'
<b>289</b>	<b>סה"כ יח"ד מוצעות ללא תוספת יח"ד שלישית בנחלה</b>			
<b>409</b>	<b>סה"כ כלל יח"ד המבוקשות (כולל יח"ד שלישית בנחלה)</b>			

<sup>2</sup> תוספת יח"ד שלישית בנחלה + תוספת של 22 נחלות חדשות (סה"כ 120 נחלות - 3 יח"ד בכל אחת).

