

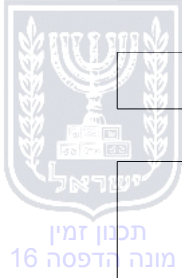
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0698019

נחלה 55 במושב שדה צבי

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2020

לאשר את התוכנית

23/08/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוצעת בתחום נחלה מס' 55 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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נחלה 55 במושב שדה צבי

מספר התכנית 651-0698019

1.2 שטח התכנית 9.170 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 172310

קואורדינאטה Y 594939

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה 55 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	55	

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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/5/34. הוראות תכנית תמא/5/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/6/34. הוראות תכנית תמא/6/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/6
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



## 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	16: 43 01/09/2019	שלמה עמית	01/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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	אייל כהן			שדה צבי	שדה צבי	55	054-3238377		eyalcohen17510@gmail.com
	פרטי	מירי כהן			שדה צבי	שדה צבי	55	050-7775795		eyalcohen17510@gmail.com
	פרטי	מושב שדה צבי		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		eyalcohen17510@gmail.com
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק תורג'מן		שדה צבי	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		eyalcohen17510@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שאול ארג'ואן		שדה צבי	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		eyalcohen17510@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יגאל כהן		שדה צבי	שדה צבי	שדה צבי		050-6933288		eyalcohen17510@gmail.com

**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@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 1.8 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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	55A
קרקע חקלאית	55B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	55A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	55B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	55A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי חלקה א'	7,367	80.34
מגורים	1,803	19.66
סה"כ	9,170	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	27.26
קרקע חקלאית	6,670.41	72.74
סה"כ	9,170.42	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. אירוח כפרי: 4 יחידות אירוח (צימרים).</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ד. מבנים חקלאיים: בית אריזה ומיון, סככות, חממה, מחסנים וכד'.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. שתי יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים, שטחי השרות יכללו: ממ"ד, חניה, מחסן, מרתף.</p> <p>2. יחידת ההורים תוקם בצמוד לבית מגורי בעל הנחלה.</p> <p>3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>4. מצללות: יוקמו עפ"י תקנות התכנון והבנייה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>5. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p> <p>6. ניתן להקים שתי יחידות דיור בצמוד או במרחק 5 מ' ביניהן (או פחות באישור מהנדס הועדה).</p> <p>7. עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, יבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מכל יחידת דיור.</p> <p>8. בריכת שחיה פרטית:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>- 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.</li> <li>- הבריכה תוקם בקווי בניין 1.5 מ' מחזיתות המגרש.</li> </ul> <p>9. מבנים חקלאיים ומבני משק יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתח הכפר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></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 מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0.</p> <p>החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירוי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג 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>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80 מ'.</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>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי גמר חיצוניים יקבעו בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של המועצה.</p>



<b>מגורים בישוב כפרי</b>		<b>4.1</b>
<b>ה</b>	<p>2. יחידות מיזוג אוויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו ו/או ישולבו בעיצוב הכללי של המבנים.</p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. קולטי שמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה.                  2. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.                  3. בבית עם גג משופע יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<b>ו</b>	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן ביתי אחד בשטח עד 12 מ"ר עפ"י האפשרויות כמפורט:</p> <p>א. מחסן נפרד מהבית.</p> <p>1. גובה פנימי ממוצע של המחסן לא יעלה על 2.45 מ'.                  2. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש.                  3. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום.                  4. מישור/חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן יבוצע בגימור של טיח.</p> <p>ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור: המחסן יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית באותם חומרי בנייה ואותו חומר גמר.</p>	
<b>ז</b>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>יחידות אירוח (צימרים):</p> <p>א. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ב. תוכן 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).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.</p>	
<b>קרקע חקלאית</b>		<b>4.2</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	<p>- עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה כגון חממות ובתי רשת, מתקנים לאנרגיית שמש/ אנרגיה מתחדשת.</p> <p>- מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>1. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 293, השימושים יתואמו לקבוע בתמ"א 3.</p> <p>2. ייאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים למעט שימוש בחומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <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</p>	

## קרקע חקלאית

4.2

ופיתוח הכפר.

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.
7. 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6)	2 (5)	26.2	26.2	655 (4)	52 (3)	118 (2)	485 (1)	2500	מגורים	55A	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)		1	5		13.6	13.6	340		60 (9)	280 (8)		מגורים	55A	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)		1	6		20	20	500			500		מגורים	55A	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(11)		40 (10)	40	2668			2668	6670	מבנים	55B	קרקע חקלאית	
(7)	(7)	(7)	(7)		1			70 (10)	70	4669			4669		מבנים	55B	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת מחסן בקו בנין צדדי ואו אחורי 0.0

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) שתי יחיד ועוד יחידה להורים.

(6) גובה בניין מגורים עם גג שטוח עד 9.0 מ', ועם גג משופע עד 10.0 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מבניהם.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) 280 מ"ר שהם 220 מ"ר עבור 4 יחידות אירוח ועוד 60 מ"ר עבור מבנה התכנסות/חדר אוכל וכדומה. שטח ההתכנסות מותנה בהקמת 3 יחידות אירוח ומעלה.

(9) שטחי השרות יהיו עבור חניה בלבד ויש להתאים אותם לכמות החניה הנדרשת.

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסה בפועל של האלמנטים המסומנים להריסה בתכנית.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>3. היתרי בנייה ליחידות אירוח יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</li> <li>4. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.</li> <li>6. בקשות להיתר תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</li> <li>7. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</li> <li>8. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</li> <li>9. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</li> <li>10. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</li> <li>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של אזור המגורים הכוללת תשריט בקנה מידה של 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>12. תנאי למתן היתר בנייה ליחידות האירוח יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.</li> <li>13. סיכונים סיסמיים: עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</li> </ol>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <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> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>





ניקוז	6.4
- 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.	

פיתוח תשתית	6.5
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.	



עתיקות	6.6
כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

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

