

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0819896

אשלים- הרחבה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

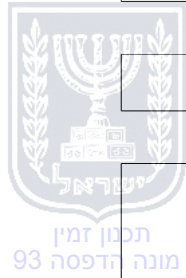
13/11/2024

לאשר את התוכנית

31/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005046780/310>

דברי הסבר לתכנית

הישוב אשלים נוסד בשנת 1979 כמושב שיתופי ומנה כמה עשרות משפחות. בהמשך הפך לישוב קהילתי, והחלה בו תנופת בניה ומספר המשפחות גדל בהתמדה.

בשנת 1998 קיבלה תוקף תכנית מס' 31/101/02/10 להרחבת הישוב לכ- 350 יח"ד. בשנת 2007 בתוכנית מס' 309/03/2020 הוסבו חלק ממגרשי המגורים למגרשים ביעוד ציבורי למטרת מגורי סטודנטים כחלק מפרויקט "אשלים", במסגרתה אושר היקף של 500 יח"ד ליישוב.

בנוסף אושרה תכנית מס' 2/162/02/20 להקצאת שטחים ביעוד תיירות בתחום היישוב. ובמקביל בשכונת ליישוב פותחו בשנים האחרונות פרויקטים להפקת אנרגיה סולרית. תכנית זו מבטלת חלק מיח"ד למעונות ומחליפה אותם ביח"ד לציבור הכללי. עפ"י הפירוט הבא: קיים בישוב 205 יח"ד למגורים מוצעת תוספת 195 יח"ד למגורים. בנוי כיום 40 יח"ד למעונות מוצעת תוספת של 60 יח"ד למעונות. סה"כ לאחר אשור התוכנית יכלול הישוב 400 יח"ד + 100 יח"ד למעונות סטודנטים ובסה"כ 500 יח"ד.

בנוסף על כך מציעה התוכנית 46 יחידות קיט (צימרים).

הרחבת הישוב ותוספת יחידות הדיור מוצעת בהתאם לעקרונות הבאים:

תוספת יחידות הדיור מתוכננת בחלקן כ"מקבצים" קהילתיים סביב גינות וחניות משותפות בהשראת הבניה המדברית. המקבצים מייצרים דופן של הישוב כלפי החוץ וההתארגנות סביב הגינה והחניה באה לחזק את הזיקה בין התושבים לשכניהם למקבץ. ארגון הבינוי מאפשר ליצר סוגי מגורים ויחידות שונות כאשר במגרשים הקיצוניים ניתן להקים יחידות קיט (צימרים).

מערך התנועה מבוסס על טבעת היקפית שמזינה את הרחובות שנשענים עליה. בטבעת הזו תעבור התחבורה הציבורית. רוחב הדרך יאפשר פיתוח שדרה היקפית הכוללת מדרכה רחבה עם נטיעות ושביל אופניים. בנוסף מתוכננת מערכת היקפית משלימה להולכי רגל המחברת את השצ"פים השונים על ידי שבילי גישה פנימיים היוצרים רצף הליכתי מבוסס צל ביישוב.

בנוסף על האמור התוכנית מסדירה את בית העלמין הקיים שנבנה בפועל שלא במיקומו המאושר, מדייקת את תוואי דרך הבשמים לפי תמ"מ 55/14/4 בתחום הישוב וקובעת "כתם" מתארי ביעוד מגורים, המיועד להרחבה עתידית של היישוב ונדרש בתכנון מפורט.

בהיבט הנופי התוכנית מבוססת על שלושה מודלים של נוף.

נוף מדבר-השטח המדברי מחוץ ליישוב שנשאר במראהו הטבעי.

מדבר מגונן- נמצא בתפרים וביציאות בין היישוב למדבר ובתוך השצ"פים המקומיים, בחלק שפונה לכיוון המדבר. שטח בפיתוח אקסטנסיבי.

נווה מדבר- שצ"פים פנימיים בשכונה. סמוכים לכביש ההיקפי. שטח לפעילות אינטנסיבית.

בנוסף התוכנית תאפשר תכנון בעתיד של טיילת המשכית בנחל הבשור כחלק מתוכנית רציפה של נחל הבשור. בהיבט המורשת בנויה היישוב אשלים בנוי על עיקול בתוואי הרכבת הטורקית ובתווך שבינה לבין הכביש המקורי לניצנה. בחלק הצפוני של התוכנית קיים אתר ארכיאולוגי מוכרז- שרידי חאן עתיק שמסומן בתוכנית כאתר עתיקות ונקבעו לגביו הוראות- מצפון מזרח לישוב ניתן להבחין בחלק מתוואי המסילה שהוגדר כאתר לשימור. בתוכנית התיירות לישוב ואילו ממערב לישוב ניתן להבחין בשרידי אומנות אבן מסותתת של גשר המסילה הטורקית שחצה את נחל הבשור (נכלל בסקר השימור שנערך ע"י המועצה המקומית רמת נגב). שני אתרים אלא אינם נכללים בתחום התוכנית הנוכחית.

בנוסף, בהיבט נופי מספק התוכנית הוראות למזעור השפעות השוליים על הנוף הסובב ביחס לתשתיות- בעיקר, אבל לא רק- מוצאי הניקוז ושילובם בנוף המייד, בכלל זה- הוראות בנושאי פירוקים ושיקום נופי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אשלים- הרחבה
------------------------	-----------	--------------

מספר התכנית	620-0819896
-------------	-------------

שטח התכנית	551.126 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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

רמת נגב

קואורדינאטה X

171361

קואורדינאטה Y

541606

1.5.2 תיאור מקום

יישוב אשלים- הממוקם צפונית לכביש 211 בין משאבי שדה לניצנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: אשלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	מוסדר	חלק	49, 51	30, 39, 45, 50
39838	מוסדר	חלק	146-147	86, 141-142, 145, 152, 156
39839	מוסדר	חלק	38, 82, 87	88, 91
39840	מוסדר	חלק	49-52	53-55
39841	מוסדר	חלק		2-4, 7-8
39842	מוסדר	חלק		2
39843	מוסדר	כל הגוש	2-8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/ 12 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/ 19</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/ 37 / א / 1 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 7. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	6414	3924		14/05/2012
<u>תממ/ 4 / 14 / 23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>תממ/ 4 / 14 / 55</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 55. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 55 תחולנה על תכנית זו.	7548	7812		20/07/2017
<u>10 / 02 / 101 / 31</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 02 / 101 / 31 ממשיכות לחול.	4651	3922		07/06/1998
<u>101 / 02 / 20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 20 ממשיכות לחול.	2831	2408		01/07/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>162 /03 /10</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 162 /03 /10 ממשיכות לחול.	2581	351		22/11/1979
<u>3001 /מק/ 20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /מק/ 3001 ממשיכות לחול.	5319			05/08/2004
<u>3017 /מק/ 20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /מק/ 3017 ממשיכות לחול.	5303			08/06/2004
<u>2 /162 /03 /20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /03 /162 /2 ממשיכות לחול.	7157	1477		02/12/2015
<u>4 /162 /03 /20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /03 /162 /4 ממשיכות לחול.	6729	2801		07/01/2014
<u>309 /03 /20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /03 /309 ממשיכות לחול.	5700	3824		08/08/2007

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				דניאל מסטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דניאל מסטר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דניאל מסטר		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	26/03/2024	דניאל מסטר	18: 52 02/04/2024	תשריט מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 1	8	13/06/2024	דניאל מסטר	13: 43 13/06/2024	טבלת תאי שטח	לא
בינוי	רקע		1	15/05/2024	דניאל מסטר	14: 57 15/05/2024	נספח בינוי	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			15/04/2024	דניאל מסטר	13: 23 15/04/2024	נספח שימור	לא
סביבה ונוף	רקע		1	10/04/2024	נאוה רגב	16: 37 10/04/2024	נספח נופי כולל חתכים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			20/08/2023	נאוה רגב	12: 31 26/12/2023	פרוגרמה לבית העלמין	לא
בינוי ופיתוח	רקע		1	20/08/2023	נאוה רגב	18: 14 05/09/2023	נספח בינוי ונוף לבית העלמין	לא
תנועה	רקע		1	17/04/2024	ישראל סובול	17: 49 17/04/2024	נספח כבישים	לא
תנועה	רקע		1	17/04/2024	ישראל סובול	17: 50 17/04/2024	נספח תנועה וחניה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	22/03/2023	יוספה דברה	16: 41 19/04/2023	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
אקוסטיקה	רקע		13	14/04/2024	אסנת ארנון	15: 13 14/04/2024	סקר אקוסטי_נספח רקע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		11	30/04/2024	נמרוד שיינר	14: 37 05/05/2024	טבלת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		288	10/08/2021	נמרוד שיינר	12: 59 09/01/2023	תמונות סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		1	18/04/2024	נמרוד שיינר	14: 38 05/05/2024	מפת סקר עצים-גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		1	18/04/2024	נמרוד שיינר	14: 39 05/05/2024	מפת סקר עצים-גליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		1	18/04/2024	נמרוד שיינר	14: 42 05/05/2024	מפת סקר עצים-גליון 3	לא
תשתיות	רקע		1	15/04/2024	יוחי רעי	10: 13 16/04/2024	נספח תשתיות מים וביוב	לא
תשתיות	רקע		3	08/02/2023	יוחי רעי	16: 42 14/02/2023	פרשה טכנית-נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע		1	15/04/2024	מיכאל דינקין	10: 02 16/04/2024	נספח ניקוז-תשריט	לא
ניקוז	רקע		18	28/08/2023	מיכאל דינקין	12: 03 29/08/2023	נספח ניקוז-הוראות	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקר סייסמי	רקע		36	09/01/2023	עמיר אידלמן	17:09 30/03/2023	דוח גיאוהנדסי ראשוני ודוח סייסמי	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית רמת הנגב	.			08-6564186	08-6564100	oren@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה, 85515.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת הנגב	.	(1)	4	08-6564186	08-6564100	oren@rng.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה, 85515.

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	דניאל מסטר	107662	מסטר גל אדריכלים בעמ	תל אביב- יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	dani@mester-gal.com
אדריכלית	יועץ נופי	נאוה רגב	32692	נאוה רגב אדריכלות ועיצוב סביבה	תל אביב- יפו	הראל	8 ב	03-5757379	03-5756942	regevdes@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל סובול		סובול ישראל	ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198		moshesobol@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694	אחוד מהנדסים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	Yohi@water-engineers.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	יועץ	אריה קרביץ	17034	קרביץ מהנדסים בע"מ	פתח תקוה	קופלמן אברהם	26	03-9227773	03-9240460	arye@kravitz.org.il
הידרולוג	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7	08-6705858		Michael@me yar2013.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	מגשימים	נבון דוד	1	054-7558158		Dani@env- planning.com
דר	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון			ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@g mail.com
אגרונום	סוקר עצים	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	הדרים	1	053-4768982		office@adam atrees.com
אדריכלית	יועץ	יוספה דברה		מועצה אזורית רמת נגב	מדרשת בן גוריון	תרצה אתר	14	053-7955972		yosefa@rng. org.il
מנהל פרויקט	יועץ	רון טוקר		לוג- ניהול פרוייקטים בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5121555		ronnen@log- pm.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת קיט (צימר)	כהגדרתה בתמ"א 1/12 - יחידת אירוח הנסמכת על בית המגורים.

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**

מסגרת תכנונית חדשה לפרישת 500 יחידות הדיור המאושרות בישוב אשלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע לצורך פרישת תכנונית חדשה ליישוב.
2. קביעת מספר יחידות הדיור בישוב על 500 מתוכם 400 יח"ד ועוד 100 יח"ד לשימוש כמעונות סטודנטים.
3. קביעת תכליות ושימושים בייעודי הקרקע השונים.
4. קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת הוראות לפיתוח סביבתי, הוראות לפיתוח ושיקום נופי, הוראות לפיתוח תשתיות.
6. הוספת תוואי דרך כחיבור לאזור משולב לתעסוקה תעשיה מלאכה ומסחר.
7. הסדרת מיקום בית העלמין של היישוב בהתאם למצב בפועל.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	5620 ,5610
מגורים א'	2101 - 2175 , 2201 - 2209 , 3001 - 3023 , 4001 - 4088
מתקנים הנדסיים	1100A, 9001, 9002
מבנים ומוסדות ציבור	850 ,801 ,800 ,403 ,402
שטחים פתוחים	2031A, 373 - 381
שטח ציבורי פתוח	645 - 642 , 640 - 624 , 621 ,620
דרך מאושרת	517 - 501
דרך מוצעת	725 - 701
דרך משולבת	442 - 431
שביל	6601 - 6604 , 6617 ,6620 ,6622 ,6623 ,6625 ,6626 ,6631 ,6633 ,6635 ,6636 ,6647 ,6648
חניון	458 - 451
בית קברות	900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	914 ,912

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	514 ,501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	4036 ,4034 ,2163
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	374
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	511 ,508 ,506 ,504
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	723
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	435
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	801 ,800
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	5620
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	633 - 631
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	2031A, 375, 381
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	912
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	517 ,513 - 502
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	719 ,711 ,706
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	440
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403 ,402
דרך /מסילה לביטול	מגורים	5620 ,5610
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	4066 - 4062 ,2115 - 2112

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	שביל	6617
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	634 - 626
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	2031A, 375 - 380
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	914 ,912
הנחיות מיוחדות ג	מגורים	5610
הנחיות מיוחדות ג	שטחים פתוחים	2031A, 373
מבנה להריסה	דרך מוצעת	720 ,709 ,708
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	801
מבנה להריסה	מגורים א'	2134 ,2118 ,2117 ,2115 ,2114
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	912
ציר נחל	דרך מאושרת	501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	509
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	712 ,711 ,709
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	441 ,440
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	5610
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	4070 - 4061 ,2111 - 2108

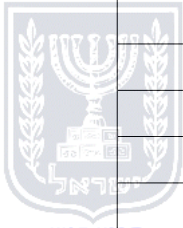
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	46,110	8.37
דרך וחניה קיים	82,565	14.98
מבני ציבור ומסחר	5,242	0.95
מסחרי	2,437	0.44
מתקנים הנדסיים	1,414	0.26
שטח לבית עלמין	6,100	1.11
שטח לבניני ציבור	65,655	11.91
שטח לתכנון בעתיד	228,364.95	41.44
שטח ציבורי פתוח	113,239	20.55
סה"כ	551,126.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	6,131.55	1.11
דרך מאושרת	46,531.36	8.44
דרך מוצעת	42,208.02	7.66
דרך משולבת	3,693.93	0.67
חניון	7,135.04	1.29
מבנים ומוסדות ציבור	32,864.58	5.96
מגורים	137,929.22	25.03
מגורים א'	85,154.61	15.45

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	1,214.75	0.22
שביל	5,063.97	0.92
שטח ציבורי פתוח	18,926.79	3.43
שטחים פתוחים	147,178.51	26.71
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	17,094.62	3.10
סה"כ	551,126.95	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 93תכנון זמין
מונה הדפסה 93תכנון זמין
מונה הדפסה 93

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון אחסנה, מיגון וחניה (למעט במגרשים בהם החניה מתוכננת מחוץ למגרש). ב. בתאי שטח מספר 2201-2209, 3001-3014, 3016-3023, 4005-4008, 4019-4022, 4027-4034, 4039-4042, 4079-4082, פתרון החניה אינו בתחום תא השטח, אלא בתא שטח נפרד ביעוד חניון, המשמש לתאי השטח במשותף. ג. בתאי שטח מספר 3001-3023 תותר גם הקמת עד 2 יחידות קיט ("צימר"). ד. שימושי תעסוקה נלווים לשימוש המגורים כמשרד ביתי, קליניקה, סדנא, פעוטון וכיוב', שאינם מהווים מטרד סביבתי. לא יותרו שימושי תעסוקה יחד עם שימושי יחידות קיט באותו המגרש. ה. מתקנים פוטו וולטאים. ו. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. הבינוי והעיצוב יבטיחו שימור האופי המקומי של הבניה המוצעת והשתלבותו בנוף המדברי. ב. גמר המבנים יהיה בטיח בגוון בהיר התואם לגווני המדבר. ושיעורו לא יפחת 70% מסך שטחי החזית (לא כולל הפתחים). ג. גמר הגדרות הבנויות וקירות התמך, יהיה טיח בגוון בהיר התואם לגווני המדבר. תוספת של גדר קלה- ככל שתהיה-תותר רק בגוון קרוב ככל הניתן לזה של הגדר הבנויה ומחומרים התואמים להנחיות המרחביות. ד. גדרות שיבנו מתוקף תוכנית זו יהיו גדרות בנויות נמוכות ומעליהן גדר קלה עד הגובה המותר במטרה שלא ליצר סביבה המאופיינת בקירות אטומים. המידות והמימדים המדויקים יפורטו בהנחיות המרחביות. ו. תותר הקמת מצללות מעץ, בטון או מתכת. שימוש בחומרים אחרים יחייב אישור הועדה המקומית. חומר הגמר של המצללות יצוין במפורש בהיתר הבניה. ז. תותר הקמת גגות שטוחים בלבד. לא יותרו גגות רעפים. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם הוקמו גגות מסוג אחר שהוקמו על פי היתר ערב אישור תכנית זו. ח. תותר הקמת מחסנים, המחסנים יוכלו להיות צמודים לבית עם כניסה נפרדת, ובמקרה זה יהיו בגמר הבית, או נפרדים מהבית, בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0 מ'. לא ניתן להקים מחסנים במרווח שבין קו הבניין הקדמי לגבול המגרש. במקרה של מחסן נפרד, יוכלו להבנות מחומרים קלים בגווני מדבריים כדוגמת הבית. במקרה שקו בניין צדדי או אחורי פונה לשטח ציבורי- קו הבניין למחסן יהיה 1 מ'. שטח המחסנים יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5. גובה המחסן ברוטו (עד קצה מעקה גג) לא יעלה על 2.5 מ'. ט. יחידות קיט 1. תותר הקמת עד 2 יחידות קיט ("צימרים") -בתאי שטח שמספרם: 3001-3023. 2. יחידות הקיט יתוכננו בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 3. הכניסה ליחידות הקיט תהיה מתוך מגרש המגורים ותופרד מהכניסה למבנה המגורים. 4. גובה יחידת הקיט לא יעלה על קומה אחת. אופי הבינוי יהיה כפרי, משתלב באופי המקום, בהתאמה לעיצוב מבנה המגורים הראשי ובהתאם להנחיות המרחביות. 5. יחידות הקיט יוכלו להבנות בצמידות למבנה המגורים או בנפרד ממנו. במקרה שיבנו בנפרד

4.1

מגורים א'

ישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין יחידות הקיט למבנה המגורים. הוראה זו תחול גם על המרחק בין יחידות הקיט זו לזו. במקרה שתנאי המגרש אינם מאפשרים עמידה בהוראה זו, בסמכות הועדה המקומית, לאחר ששוכנעה שהדבר הכרחי, לאשר מרחקים קטנים מאלה.

6. החניה עבור יחידות הקיט תהיה בחניונים המשותפים למעט בתא שטח 3015 בהם היא תהיה בתא השטח עצמו.

י. שימושי תעסוקה נלווים למגורים יותרו בהתאם להוראות הבאות-

1. הם יהיו בנויים כחלק ממבנה המגורים.

2. הכניסה לשימושי התעסוקה תהיה מתוך מגרש המגורים. יותרו מדרגות חיצוניות בתחום קוון הבנין המותרים בחזיתות הצד והעורף.

3. לא יותרו בהם הקמת מקלחת או אמבטיה נפרדים.

4. הם יהיו בשימוש המתגורר ביחידת המגורים.

5. השימושים יעמדו בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעים.

יא. בריכת שחיה לשימוש פרטי תתאפשר מחוץ לקווי הבניין ובלבד שישמר מרחק של מטר אחד מגבול המגרש. חדר המכונות ימוקם בתחום קווי הבניין.

יב. במטרה לחזק את המרחב הציבורי, במקרים בהם עקב פריסת המגרשים חזית הצד פונה לרחוב, יש לתכנן אותה כחזית קדמית נוספת מבחינת עיצוב החזית, חומרי הגמר, מיקום החלונות וכיוב'.

ב

מרתפים

א. תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקונטור המבנה.

ב. לא יותר ניווד שטחי מרתף מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ג

תשתיות

מתקנים ומערכות טכניים יותקנו בצורה נסתרת ויפורטו בהיתר הבניה.

ד

חניה

א. החניה תהיה בשטח המגרש, למעט עבור תאי שטח מס' 2209-2201, 3014-3001, 3023-3016, 4008-4005, 4022-4019, 4034-4027, 4042-4039, 4082-4079, עבורם ישנה חניה מרוכזת בחניון יעודי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

ב. יותר קירוי של החניה במגרשים הפרטיים בשטח שלא יעלה על המפורט בטבלה 5.

ג. קירוי החניה יעשה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, גובהה לא יעלה על 2.5 מ'. החניה תהייה מפולשת- לא תותר בניית קירות.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. בתאי שטח 800,801,850 יתאפשרו מעונות למגורי סטודנטים. וכן:

א. שימושים נלווים למעונות הסטודנטים כגון -משרדים ומנהלה, מבני חינוך ספורט וקהילה, ספריה, מקלטים/ ממ"מ ציבוריים- דו תכליתיים.

ב. שימושים מסחריים נלווים כגון: ממכר מזון, קפיטריה, בית קפה, מועדון.

2. בתאי שטח 402, 403 יותרו

א. מבני ציבור כגון:



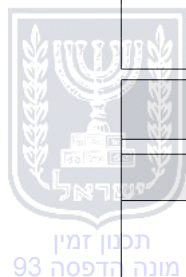
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
-אולם התכנסות/מופעים. -מועדונים קהילתיים. -מקומות לפולחן דתי. -מוסדות לחינוך, תרבות וקהילה. -מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה. -מבני ומתקני ספורט. -משרדי הועד המקומי. ב. שימושים מסחריים 3. גינון, גינות נוי ומשחק וכיוב'. 4. שבילים להולכי רגל ודרכי שירות. 5. מתקנים פוטו וולטאים. 6. מרכזי מחזור. 7. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים. 8. מתקנים/אלמנטים לניהול נגר 9. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6 10. כמות השימושים השונים ואופן שילובם יהיה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח א. יח"ד עבור מגורי סטודנטים יהיו בשטח ממוצע של כ- 60 מ"ר לא כולל שטחי שירות. יחידות אלו יהיו עבור מגורי סטודנט/2 סטודנטים/זוג/ 3 סטודנטים ומעלה. ב. הבינוי והפיתוח יהיו במרקם האופייני לסביבה מדברית, רחובות צרים ומוצלים. ג. במטרה לשמר ולחזק את האופי המקומי יותר שימוש בחומרי גמר טבעיים ומקומיים וצבעים אופייניים לסביבה מדברית. ד. מתקנים טכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב במבנה מבחינה ארכיטקטונית. ה. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. במקרה זה קוי הבניין לכבישים יהיו כפי שסומנו בתשריט. קוי בניין בין המגרשים המחולקים יהיו 0 מ'.	
ב דרכים וחניות בשטח זה יותוו דרכים, שבילים להולכי רגל, חניות וכד' על פי תכנית פיתוח ובינוי שתוגש לוועדה המקומית ובאישורה.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
1. מבני ציבור כגון : -אולם התכנסות/מופעים. -מועדונים קהילתיים. -מקומות לפולחן דתי. -מוסדות לחינוך, תרבות וקהילה. -מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה. 2. גינון, גינות נוי ומשחק וכיוב'.	



4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3. שבילים להולכי רגל דרכי שירות וחניה.	
4. מתקנים פוטו וולטאים ומתקני אגירה.	
5. מרכזי מחזור.	
6. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים.	
7. מתקנים/אלמנטים לניהול נגר	
8. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6	
9. כמות השימושים השונים ואופן שילובם יהיה בהתאם לתוכנית בניוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
4.3.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	
א. הוראות הבינוי והעיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.	
ב. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.	
ג. גודל מגרש לא יפחת מ 250 מ"ר למעט מגרשים לשימושים טכניים שגודלם יהיה לפי הצורך.	
ד. קווי הבניין לאחר החלוקה, הפונים לדרכים יהיו 3 מ'. בין תאי השטח קו הבניין יהיה 0 מ'.	
ה. במטרה לחזק את המרחב הציבורי, במקרים בהם עקב פריסת המגרשים חזית הצד פונה לרחוב, יש לתכנן אותה כחזית קדמית נוספת מבחינת עיצוב החזית, חומרי הגמר, מיקום החלונות וכיו"ב.	
4.4 דרך מאושרת	
4.4.1 שימושים	
א. מיסעות ומדרכות. תשתיות, מרכזי איסוף פסולת, גינון, נטיעות עצים וכיו"ב.	
ב. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6	
4.4.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	
העברת קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכיו"ב תותר רק בתת הקרקע.	
יש להתחשב ולתאם מול עצים קיימים ומתוכננים- בתת הקרקע.	
4.5 דרך מוצעת	
4.5.1 שימושים	
א. מיסעות ומדרכות, תשתיות, מרכזי איסוף פסולת, גינון, נטיעות עצים וכיו"ב.	
ב. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6	
4.5.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	
העברת קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכיו"ב תותר רק בתת הקרקע.	
יש להתחשב ולתאם מול עצים קיימים ומתוכננים- בתת הקרקע.	
4.6 דרך משולבת	
4.6.1 שימושים	
א. הדרך תפותח בעדיפות להולכי רגל כמו כן יותרו מרכזי איסוף פסולת, גינון, נטיעות עצים	



4.6	דרך משולבת
	וכיו"ב. ב. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח העברת קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכיוב' תותר רק בתת הקרקע. יש להתחשב ולתאם מול עצים קיימים ומתוכננים - בתת הקרקע.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל, ניקוז, תשתית הנדסית תת קרקעיות, נטיעות וגינון, ספסלים, והצללה. ב.. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.7.2	הוראות
א	בינוי העברת קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכיוב' תותר רק בתת הקרקע. יש להתחשב ולתאם מול עצים קיימים ומתוכננים - בתת הקרקע.
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	א. חניה פתוחה עבור תאי השטח במגורים א' הסמוכים להם, לרבות ליחידות הקיט המותרות בתאי שטח אלו. ב. ריהוט רחוב, תאורה וכד'. ג. גינון, נטיעות וכד'. ד. אצירת אשפה ומרכזי מחזור. ה. מתקנים פוטו וולטאים כקירוי לחניה. ו. עמדות טעינה. ז. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים. ח. תשתיות תת קרקעיות. ט. אמצעים לניהול נגר י. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מגרשי החניה יהיו ציבוריים ולא יותר שיוך או הצמדה של חניה לתא שטח פרטי. ב. תוכן תכנית פיתוח של המגרש כולו הכוללת פירוט סידור החניות, הצללה, נטיעות, וניהול נגר מקומי וכיו"ב. בתכנית יינתן דגש על מירב הנטיעות האפשרי ותספק את התנאים התת קרקעיים והעיליים הנדרשים לחוסנם ושיגשוגם של העצים ליצירת צל אפקטיבי ויצירת מיקרואקלים. ג. תותר הקמת סככות קירוי והצללה כולל עבור מתקנים פוטו וולטאים ד. ניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות. התשתיות יתחשבו ויתואמו עם העצים קיימים ומתוכננים ה. תותר חלוקה לצורך יצירת מגרש עבור חדר שנאים בשטח מגרש מינימלי של 50 מ"ר.



4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	א. עבודות פיתוח נופי, גינון ונטיעות. ב. עבודת ניקוז השטח בשילוב ניהול נגר מקומי ומרחבי. ג. התקנת מתקנים לנוחיות הולכי הרגל כגון: ספסלים, מתקני למי שתיה, סככות צל וכו'. ד. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט ומצפורים. ה. רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, פרגולות. ו. מעבר תשתיות הנדסיות. ז. מרכזי מחזור ח. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים. ט. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.9.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרש עבור חדר שנאים בשטח מינימלי של 50 מ"ר.
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים
	א. נטיעות גינון ופיתוח אקסטנסיבי. ב. ניקוז וניהול נגר עילי כולל תעלות מגן. ג. תשתיות על ותת קרקעיות. ד. מרכיבי ביטחון. ה. שבילים ודרכי עפר. ו. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מרכיבי ביטחון, כגון: גדר, תאורה, דרך ביטחון וכו' יהיו על פי הנחיות משרד הביטחון. ב. תותר העברת שבילים ודרכי עפר תוך פגיעה קטנה ככל הניתן בנוף הקיים. ג. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות ג' תישמר רציפות השטח הפתוח למעבר חופשי בסמוך לציר הנחל ויתאפשרו שבילי הליכה / רכיבה על אופניים. ד. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
4.11	בית קברות
4.11.1	שימושים
	א. קבורה ומבני-עזר לצרכי קבורה ואזכרות כגון סככה, מבנה הספד וטהרה, מבני שירותים, מתקנים טכניים, מתקנים למי שתיה וכיוב' ב. שבילים ודרכים, חניות לרכב פרטי וציבורי. ג. תאורה, תשתיות לאיסוף פסולת, תשתיות על ותת קרקעיות, שטחי גינון ונטיעות. ספסלים ומקומות ישיבה, רחבות התכנסות והמתנה, מצללות וסככות צל. ד. נטיעת עצים ופיתוח נופי וכיו"ב. ה. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.11.2	הוראות



4.11	בית קברות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בין קו המגרש לקו הבניין תישמר רצועה של 5 מ' לצרכי נטיעות שתהווה חיץ בין בית הקברות לסביבתו.
4.12	מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
	א. מתקנים ומבנים הנדסיים לשרות כלל הישוב כגון חשמל, ותקשורת וכיוב'. ב. תחנת סניקה בתא שטח 1100A ג. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גמר מתקנים בנויים יהיה בטיח בגוון בהיר התואם לגווני המדבר. ב. ככל הניתן, תבוצע נטיעה של עצים או שיחים להצנעת המבנים והמתקנים, בתחום שבין קווי הבניין לגבול תא השטח בכל היקף תא השטח. ג. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
4.13	מגורים
4.13.1	שימושים
	א. יעוד קרקע ברמה מתארית בלבד, להרחבה נוספת של הישוב. ב. מרכיבי ביטחון ג. פיתוח נופי, טיילת, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים וכיוב' ד. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.6
4.13.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת א. תכנון מפורט של כתם מתארי זה ייעשה באמצעות תכנית מפורטת בה יקבעו יעודי קרקע להמשך פיתוח היישוב כגון מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכי'. ב. התכנון המפורט ייעשה בהתאם להוראות ומדיניות התכנון המתעדכנים לרבות לעניין הצפיפות בהתאם להוראות תמ"א 35 ומדיניות התכנון הארצית התקפות. ג. התכנון המפורט יקבע תוך התייחסות ליעודים והשימושים הצמודים. ד. תותר הצבת מרכיבי ביטחון, כגון: גדר, תאורה, דרך ביטחון וכי' על פי הנחיות משרד הביטחון. ה. בעת הכנת תכנית מפורטת לשטח ביעוד מתארי למגורים יש לבצע בחינה מחודשת של מערכת הולכת השפכים (קווים ותחנות השאיבה) להבטחת קליטת תוספת השפכים הצפויה.
ב	עתיקות החאן העתיק המסומן בתשריט הינו אתר ארכיאולוגי לשימור. לעת הכנת תכנית מפורטת, יבוצע תיעוד מקדים לאתר עתיקות זה. התכנון המפורט יבוצע בהתאמה להוראות סעיף 6.8 להלן. בתחום אזור העתיקות תיאסר הצבת מתקני תשתית עיליים.

4.13

מגורים

פיתוח ונוף

ג

- א. תותר הצבת מרכיבי ביטחון, כגון: גדר, תאורה, דרך ביטחון וכו' על פי הנחיות משרד הביטחון.
- ב. תותר הקמת טיילת, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ופיתוח נופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי							
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5	1	45	310		(2) 50	(1) 60	200		מגורים א'	תאי שטח עם חניה בתחומם	- 2101 2175	
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5	1	45	275		(2) 50	25	200		מגורים א'	תאי שטח עם חניה בחניון ציבורי	- 2201 2209	
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5	1	45	345		(2) 50	(5) 25	(4) 270		מגורים א'	תאי שטח עם יחידות קיט	- 3001 3023	
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5	1	45	270		(2) 50	(6) 60	160		מגורים א'	בניה בקיר משותף	- 4001 4088	
0	0	0		2	8.5	41	(7) 60	70%			20%	50%		מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	800	
0	0	0		2	8.5		(7) 60	500				500		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	800	
0	0	0		2	8.5	20	60	70%			20%	50%		מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	801	
0	0	0		2	8.5	39	60	70%			20%	50%		מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	850	
(3)	(3)	(3)		2	12		(7) 60	60%			10%	50%		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות	403 ,402	
(3)	(3)	(3)		2	12		(7) 60	292				292		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	402	
(3)	(3)	(3)		2	12		(7) 60	886			100	786		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	403	



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
							עיקרי	שרות		עיקרי					שרות		
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12		35	35%			10%	25%			914 ,912	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)		2													
(3)	(3)	(3)		1	7		70	70%				70%			- 9001 ,9002 1100A		מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)		1	7		15	15%				15%			900		בית קברות
0	0	0					80	80%			80%				458 - 451		חניון

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

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

הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט אלא אם כן מצויינים בטבלה.
- שטחי הבניה הינם במ"ר אלא אם כן מצויינים באחוזים במפורש.
- שימושי התעסוקה הנלווים למגורים ביעוד מגורים א' לא יעלו על 40 מ"ר למגרש.
- גודל המגרשים יהיה בהתאם לטבלת תאי שטח.
- ביעוד מגורים א'- לתאי השטח 3001-3023 מוקצית חניה בתחום חניון ציבורי, לתא שטח - 3015 יש חניה בתחום המגרש
- ביעוד מגורים א'- לתאי השטח 4001-4088 מוקצית חניה בתחום המגרש, לתאי שטח - 4005-4008,4018-4022,4027-4034,4039-4042,4079-4082 מוקצית חניה בתחום חניון ציבורי.
- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ו/או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.6
- ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר ניד שטחי המסחר (כולם או חלקם) המוקצים במגרש 800 למגרשים 801 ו- 850.
- ביעוד חניון בתאי שטח 458-451 זכויות הבניה הן עבור מצללות ומתקנים פוטו-וולטאי בלבד וכן עבור מתקנים הנדסיים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
- בתאי השטח למגורים בהם מותרת חניה בתחום המגרש, יותר קו בניין קדמי 0 מ' לצורך קירוי החניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 35 מ"ר מתוכם מיועדים לחניה מקורה בלבד. והיתרה עבור מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר , מרחב מוגן ושטחי מבואות ומדרגות במידה ויחשבו כשטחי שירות.
- לא יותר ניד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- כמסומן בתשריט.
- שטח זה כולל 70 מ"ר עבור יחידות הקיט. שטח זה מיועד רק עבור שימוש זה ולא יותר להשתמש בו עבור מגורים. חריגה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת. שטח כל יחידת קיט לא יפחת מ 20 מ"ר ולא

יעלה על 35 מ"ר.

(5) בתא שטח 3015 בלבד יותר שטח שירות נוסף של 35 מ"ר עבור קירוי חניה ועבור שימוש זה בלבד.

(6) 35 מ"ר מתוכם מיועדים לחניה מקורה בלבד. והיתרה עבור מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, מרחב מוגן ושטחי מבואות ומדרגות במידה ויחשבו כשטחי שירות. במגרשים בתאי השטח -4005

4008,4018-4022,4027-4034,4039-4042,4079-4082 בהם החניה מחוץ למגרש. יותר 25 מ"ר בלבד עבור שטחי שירות.

(7) התכסית הכוללת לשני השימושים לא תעלה על 60%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להוצאת היתר בניה ביעודים- מסחר מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, מבנים ומוסדות ציבור, חניון - יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח.
2. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש הכולל יחידות קיט- תיאום עם משרד התיירות.
3. הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית בינוי וביסוס בהתאם. עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, הסקר יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר, בהתאמה לתקן.
4. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח הרחבת שכונת המגורים יהיה תכנון מרכיבי הביטחון בהתאם להנחיות פקע"ר. מרכיבי הביטחון יוקמו בד בבד עם פיתוח ההרחבה, כך שביצועם ישתלב עם אכלוס השכונה.

6.2**סביבה ונוף**

1. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, כמפורט להלן: למניעת זיהום אור לסביבה: תאורת הגדר, תאורת שטחים ציבוריים, דרכים ורחובות תהיה באופן שיצמצם זיהום אור לשטחים הפתוחים.
2. צמצום השפעות שוליים של נקודות המוצא של ניקוזי דרכים ושבילים כלפי השטחים הפתוחים למניעת התחתרות וחירוף.
3. צמצום ומניעת מפגעים סביבתיים בעת עבודות הפיתוח -בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק ומטרדי רעש פגיעה בשטחים רגישים, עצים לשימור. לא יותר הקמת מחנה קבלן בשטחים טבעיים.
4. נטיעות יובטח ככל שניתן רצף נטיעות לאורך צירי התנועה. לעצים יהיה בית גידול רציף ככל שניתן. יובטח עומק ורוחב לנטיעות שיבטיח התפתחות וגידול העץ.
- שתיית תת קרקעיות יותאמו ויתחשבו בעצים קיימים ומתוכננים
5. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תיערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ומפגעים ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה/ פינוי/ שיקום) בהתאם להנחיות רט"ג.
6. תוכנית פיתוח שתוכן מתוקף תוכנית זו תכלול הוראות לשיקום נופי. ינתן דגש לשיקום נופי של השטח לאחר פינוי והסרת התעלה ההיקפית הקיימת, וכן שיקום נופי לשטח בו תוקם התעלה החדשה .

6.3**הנחיות מיוחדות**

- לאורך הגבול המערבי של התוכנית סומן בתשריט תחום של "הנחיות מיוחדות ג". סימון זה מתייחס לרצועת הנוף כמוגדר בתמ"מ 23/14/4 רצועת שטח פתוח המלווה את ציר נחל הבשור: במגרשים בהם מסומן תחום זה תשמר רציפות השטח הפתוח למעבר חופשי לאורכו של הנחל לעת הכנת התכנית המפורטת לאזור זה ויתאפשרו טיילת, שבילי הליכה רכיבה על אופניים.

6.4**דרכים וחניות**

1. כל החניות תהיינה בתחום תאי השטח, למעט תאי השטח המפורטים בסעיף 4.1.1 ב- להם מוקצות חניות אזוריות מרוכזות בחניונים הסמוכים.
2. לתאי השטח בהם יש חניה בתחומם, יותר פתח כניסה במיקום אחד בלבד לאזור החניה לכל תא שטח.

6.5**ניקוז**

1. מתוך כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מתכסית, במגמה לאפשר קליטת כמות

6.5	ניקוז
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם לתוך הקרקע. השטחים פנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. 2. מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השתייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. 3. הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות המקומית. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. תוכנית זו תעשה בליווי אדריכל נוף ותתואם עם תוכנית הפיתוח. 4. תכנית הניקוז תכלול תכנון תעלת מגן להטיית מי נגר מדרום לבית העלמין, אשר תאסוף נגר היוצא מתעלות הניקוז של כבישים 11 ו- 23, ואת הנגר המגיע מדרום (האזור בין כביש 211 לאשלים) ותנקז לנחל הבשור. 5. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט למערכת ניקוז לאורך דרכים ולשטחים ציבוריים ופתוחים גובלים. 6. בשטח התוכנית מוצעת מערכת שטחי איגום כפי שמודגם בנספח הניקוז, אשר תאפשר לווסת את הנגר, להגדיל זמן ריכוז ובכך להקטין את הספיקות התכנון המפורט לכך יבוצע במסגרת תוכנית הניקוז כמפורט בסעיף 6.5.3 לעיל. 7. מגרשים 2101, 2102, 3001, 3002, 451 יתוכננו בגובה שלא יקטן מ-313 מ' מעל פני הים. 8. שטחים ביעוד שטחים פתוחים נמצאים בתחום פשט ההצפה של נחל הבשור. השטחים אלו לא מוצעת בניה.
6.6	תשתיות
	א. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. ב. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ג. הישוב אשלים מחובר בשאיבה למערכת הביוב האזורית, למט"ש משאבים, אליו יחוברו גם תאי השטח שבתכנית זו ד. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז. 2. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי, יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול תחזוקה והקמה. 3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, מסחר, תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ד. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 4. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מסחר, תעסוקה 5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
6.7	חשמל
	א. הולכת חשמל, תחנות שנאים וארונות חלוקה-



חשמל	6.7
1. כל קוי החשמל, כולל מתח גבוה ומתח נמוך, יהיו בהתקנה תת קרקעית. 2. תחנות השנאים יותקנו במבנים סגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל. עיצוב המבנים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות. 3. כל קוי הזנת המתח הגבוה לתחנות השנאים ובין תחנות השנאים יהיו תת קרקעיים. 4. תחנות השנאים יורחקו מגדר המגרשים הפרטיים לפחות 5 מ' ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה שיהיו בתקף בעת התקנתו, לפי המחמיר ביניהם. 5. ארונות לפילרי חלוקה של חברת החשמל ומרכזיות תאורה ישולבו ככל הניתן בקירות תומכים, קירות פיתוח או גומחות ייעודיות שעיצובם יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.	
עתיקות	6.8
1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם המגורים, יבוצע תיעוד מקדים לאתר החאן. שימור אתר העתיקות ישולב בתכנון המפורט למתחם. 3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 4. שימור העתיקות ייעשה בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989..	
הפקעות לצרכי ציבור	6.9
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרכו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943	
בטחון ובטיחות	6.10
מרכיבי ביטחון יכללו גידור, שערים, אמצעי מיגון, תאורת ביטחון היקפית, דרך ביטחון היקפית וכל מתקן אחר הנדרש על ידי מערכת הביטחון לפי הצורך. יבוצעו התאמות למרכיבי בטחון בישוב בהתאם למפרט הלאומי של פיקוד העורף.	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות. 2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:	



שמידה על עעים בוגרים	6.11
א. העעים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור מהנדס המועצה ובהמלצת אגרונום ואדריכל נוף. ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ. 3. הוראות בנוגע לעעים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.	
סקר סייסמי	6.12
1. בשטח התוכנית צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". תנאי לפיתוח תשתיות למתחם בתחום התכנית יהיה: גיבוש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע כולל החמרת סיווג לפי הנחיות ת"י 413, כפי שיקבעו בסקר קרקע שיערך בשלב הכנת תוכנית הפיתוח למתחם. 2. תנאי להיתר בהליך רישוי יהיה הצגת תכנן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית בינוי וביסוס בהתאם. עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, הסקר יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר, בהתאמה לתקן.	
מבנים קיימים	6.13
אין בהוראות תכנית זו לפגוע בבניה או במבנים שנבנו לפי היתר או הרשאה אחרת ערב אישור תכנית זו.	
תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות	6.14
א. רציפות הדרך העתיקה -דרך הבשמים- שהתוותה באופן סכמטי ולינארי בתמ"מ 55/14/4, נשמרת בתכנית זו באמצעות מערכת הכבישים המאושרת והמוצעת בתחום הישוב. ב. ככל שיעשה תכנון מפורט לתוואי הדרך העתיקה בשטחים שמחוץ ליישוב, תותר הסטה מקומית נקודתית כך שהחיבור המדויק לתוואי, מדרום ומצפון ליישוב, ייעשה תוך שמירת רציפות הדרך באמצעות המעברים בתוך היישוב.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

