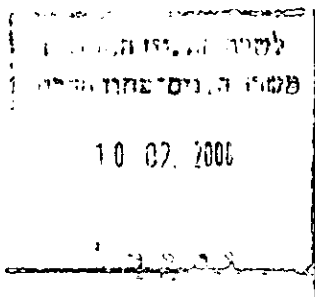


8510101

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



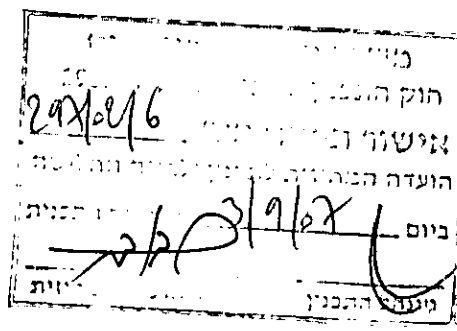
**מחוז הדרום**  
**נפה - אשקלון**  
**מרחב תכנון מקומי שקמים**

תכנית מתאר מפורטת

מס' 297/02/6

**ישוב כפרי קהילתי חרוב**

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



297/02/6

**הוראות התכנית**

ינואר 2008

## פרק 1: כללי

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' 297/02/6, ישוב כפרי קהילתי חרוב, תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים- (להלן "התכנית").

- 1.2 מחוז: הדרום
- 1.3 נפה: אשקלון
- 1.4 מקום: בתחום המועצה האזורית לכיש, מצפון ליישוב שקף וממזרח ליישוב אמציה, על דרך הפטרולים הישנה, נ.צ. מרכזי 604250, 193550.
- 1.5 גושים וחלקות: גוש 3122 חלקה 18  
חלקי חלקות 4-7,9,13,29,31  
גוש 3121 חלקי חלקות 2,6
- 1.6 שטח התכנית: 453.12 דונם
- 1.7 מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון  
המנהל לבנייה כפרית מחוז דרום
- 1.8 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז דרום  
קריית הממשלה רח' התקוה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101
- 1.9 עורך התכנית: רון רוזן – אדריכל  
רשיון מס' 80617, ת.ד. 416, מושב אודים 42905  
טל': 09-8351026  
פקס: 09-8351076
- 1.10 ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא
- 1.11 מסמכי התכנית:
- התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. תשריט ערוך בקנה מידה בקני"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").
  2. 15 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  3. נספת בינוי מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח מס' 1").
  4. נספת תנועה מנחה בקני"מ 1:2500 (להלן "נספח תנועה").
  5. הנחיות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי ע"פ אישור הוולנת"ע מיום 16/01/2007

## 1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכניות ת/מ/מ/14/4, שינוי מס' 41, בשטחים הכלולים בתכנית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

## 1.13 מטרות התכנית:

- א. הקמת ישוב כפרי קהילתי חדש – חרוב – בהיקף של 224 יח"ד.
- ב. שינוי יעודה של הקרקע מאזור חקלאי ליעודים הבאים:  
אזור מגורים א', שטח למבני ציבור, אזור משולב לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ונופש, שטח מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח לשימור, ודרכים לסוגיהן.
- ג. חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בדבר חלוקה ורישום.
- ד. קביעת הוראות לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות, אחוזי הבניה, הנחיות הבניה ועיצוב אדריכלי, הוראות לפיתוח תשתיות, הוראות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ביעודי הקרקע כמפורט לעיל.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ו. קביעת שלבי ביצוע ופיתוח.

## פרק 2: תכליות ושימושים

### 2.1 אזור מגורים א' מגרשים מס' 1-224

1. האזור מיועד ל- 224 יחידות מגורים, במגרשים בגודל ממוצע של 500 מ"ר, כמסומן בתשריט. אסור לחלק חלוקת משנה מגרש מגורים באזור. תותר הקמת יחידת דיור אחת למגורים בכל מגרש, לרבות מחסן, מרתף וחניה מקורה, הכל בהתאם להנחיות, מגבלות וזכויות הבנייה המפורטים בהוראות התכנית הבניה תהיה בקומה עד שתי קומות, נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לאשר שימושים למקצועות חופשיים בלבד, בתחום מבנה המגורים של בעל המקצוע בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובלבד שהבית ימשיך לשמש בעיקר למגורים. השטח שימש לתעסוקה יחשב כשטח עיקרי והשימוש לא יתאפשר במרתף אלא אם כן יקבעו לכך שטחים עיקריים.

### 2. הנחיות בדבר עיצוב אדריכלי כולל:

הישוב חרוב הנמצא בלב שפלת יהודה, הנחיות עיצוב אלו מיישמות את רוח תכנית "מרחב הביוספרי בשפלת יהודה – הנחיות תכנון" אי לכך הבניה בכללותה תותאם לאופי הנוף המקומי, למשרעת הטמפרטורה ולתוואי השטח הטבעיים. גימור החזיתות יהיה בחומרים עמידים ובגווני אדמה לא בוהקים המשתלבים בסביבה. הקירות יבנו מחומרים אטומים ככל האפשר, כדי להפחית את השימוש בחימום ובקרור מלאכותיים. חומרי גמר: חיפוי טיח בגווני אדמה מונעי בוהק, חיפוי אבן טבעית וכן ציפוי עץ מחוטא.

אנו רואים במסמך "המרחב הביוספרי בשפלת יהודה", מסמך מנחה ליישום הוראות תוכנית זו.

3. **עיצוב גגות:** גגות הבניינים יהיו שטוחים.
4. **מסתור קולטי שמש:** קולטי שמש ודוודים יהיו משולבים במבנה הארכיטקטוני של גג הבנין, או במסתור בעל עיצוב אחיד לחזית הרחוב כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית, כפיתרון לכלל הבינוי בישוב.
5. **אנטנות וארובות:** לא תותרנה אנטנות טלוויזיה ואחרות על גגות בניינים. מערכות קליטה לטלוויזיה ולכבלים תהיינה מרכזיות. ארובות תשולבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.
6. **מתקני תליית כביסה:** מתקנים לתליית כביסה לא יותרו במיקום הנצפה מהרחוב.
7. **הסתרת מזגנים:** מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר ומזגני חלון, יוסתרו כלפי הרחוב שבחזית הבנין ע"י מסתור קשית, ובמבנים הנמצאים בשולי הישוב בכל חזיתות הבנין.
8. **מצללות:** מצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. מצללות יבנו בבניה קשיתה כגון:  
: עץ, מתכת או בטון.
9. **מרתפים:** תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע. גובה חלל המרתף 2.20 מ', מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף. תותר הגבהת תקרת המרתף ב20 ס"מ נוספים לצורך העברת מערכות טכניות.  
גובה חלונות לא יעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.  
שטח מרתף ייחשב בתנאי ש60% מהיקפו נמצא מתחת לפני הקרקע עד לגובה שני שלישים מגובהו.
10. **מחסן:** תותר בניית מחסן, בשטח של עד 12 מ"ר. שטח המבנה יחשב במנין שטחי השירות. המבנה יבנה מחומרים זהים לחומרי הבניה במבנה העיקרי, ויכלל בהיתר הבניה. המבנה ימוקם בצמוד למבנה העיקרי במסגרת קוי הבנין, או לחילופין בקו בנין אחורי של המגרש אך בקו בניין צדדי 0 ובהצמדה למחסן שכן.
11. **קומת עמודים:** לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
12. **חניה מקורה:** תותר בניית חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר. שטח המבנה יחשב במניין שטחי השירות. המבנה יבנה מחומרים זהים לחומרי הבניה במבנה העיקרי, ויכלל בהיתר הבניה. המבנה ימוקם בצמוד למבנה העיקרי במסגרת קוי הבנין, או לחילופין בקו בנין אפס קדמי וצידי ובהצמדה לחניית המגרש השכן.
13. **קירות תמך מסלעות קירות גדר וגדרות בטיחות:**  
קירות תמך וקירות גדר לחזית הרחוב- יהיו קירות בטון. גימור הקירות- אבן שכבה טבעית או מטויח בטיח בגוונים בהירים, בהתאמה לסביבה הטבעית. הגובה כולל הקירות בהיקף עמדות האשפה המונים וארונות התשתית, לא יפחת מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 2.0 מטר. הקירות יהיו מפולסים.  
קירות בגבול אחורי וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו כדוגמת קירות החזית הקדמית. תותר גם בניית קירות תמך מאבן מקומית בגבול אחורי ובקירות הפרדה בין מגרשים.

גובה קירות תמך ומסלעות לא יעלה על 2.0 מטר. שיפוע מסלעות יהיה של עד 1:1. מעל לקירות גדר לקירות תמך ומסלעות תותר התקנת גדר בטיחות בגובה שלא יעלה על 1.5 מטר. גדר הבטיחות תהיה מחומרים עמידים – עץ או מתכת- בגוונים בהירים בהתאם לגווני הסביבה הטבעית.

**14. חיבור תשתית למגרשים :** חיבורי תשתית ימוקמו בגבולות המגרשים והמדרכה הציבורית, בגומחות שחזיתן פונה כלפי הרחוב ולהן דלתות מחומרים עמידים כדוגמת הגידור.

הכל בהתאם להנחיית אדריכל נוף. רשתות חשמל, תקשורת וטל"כ יעשו ברשת כבלים תת קרקעית בלבד.

## **2.2 שטח למבני ציבור מגרש מס' 401**

1. אזור המיועד לבניני ציבור ברמת שירות מקומית כגון: מבני חינוך, בריאות, דת, ספורט, קהילה ושירותים.

2. מותרים באזור דרכים פנימיות וחניה, שבילים ומיצללות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ומיתקנים לתשתיות.

3. ישמר רצף של מעברים מוצלים להולכי רגל בין בניני ציבור סמוכים.

4. **העיצוב האדריכלי הכולל של בניני ציבור ויתר הנחיות הבניה, יהיו כאמור בסעיף 2.1 פסקאות 2 עד 9 ו-12. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית, לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מהמותרים באזור.**

5. מותרת בנית מיתקנים טכניים לתשתיות שיכללו בשטחי השירות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.

## **2.3 שטח מסחרי מגרשים מס' 402**

שטח זה נועד להקמת מבנים למטרות מסחריות כגון: חנויות, מסעדות, מועדון, משרדים וכו'. כמו-כן, תותר הקמת חנויות, מצללות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ושבילים.

## **2.4 אזור משולב תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ונופש מגרש מס' 400**

1. באזור זה יותר שימוש מעורב של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות ונופש ושטח ציבורי פתוח ברמת שירות אזורית על פי תכנית בינוי שתאושר לאזור זה.

2. יותרו השימושים הבאים :

משרדים ומוסדות ציבור ומנהל.

מועדונים ומועדוני בריאות וכושר גופני.

מבנים לפולחן דתי כגון : בית כנסת, מקווה וכו"ב.

מבנים לחנוך ותרבות.

תחנת עזרה ראשונה.

מגרשי ספורט.

מבני ספורט בכפוף למגבלות הגובה שלהלן.

בריכת שחיה.

שבילים להולכי רגל ודרכי שירות.

3. אופי הבניה : על פי הנחיות הבינוי והעיצוב בפרק 2.1.2 - עיצוב אדריכלי כולל.

גובה המבנים : 5 מ' בקומה אחת, 9 מ' בשתי קומות עבור בנייה בגגות שטוחים או 6.5

מ' בקומה אחת, 10.5 מ' בשתי קומות לגובה הרכס בבנייה בגגות שטוחים.

4. יותר שימושים מעורבים של תעסוקה ושימושים ציבוריים בבניין משותף אחד או בקומפלקס משותף ע"פ החלטת ובאישור הוועדה המקומית.
5. בשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכנן גינון ציבורי אקסטנסיבי על בסיס צומח מקומי שייצור אוירה כפרית ויצל על הציבור, תוך ניצול מי קולחין מטוהרים או מים מליחים. כמו כן תותר הצבת מתקני ספורט פתוחים, מתקני משחקים, ספסלים, מתקני שתיה וסככות צל, פסלים ופיסול סביבתי, כל האמור בסעיף זה ידרוש תאום עם רשות הטבע והגנים.
6. בכל שטחי אזור זה תותר התווית שבילים, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד ותותר הצבת טרנספורמטורים וציוד תשתית אחר בתנאי של פתרון אדריכלי-נופי באישור הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תבחן בתאום עם רשות הטבע והגנים חלופות של הצמדה לדופן בינוי קיים, זאת בשים לב לצורך בשמירה על רצף השטח הפתוח, נצפות והשלכות נופיות.

**2.5 שטח ציבורי פתוח** מגרשים מס' 300-333

1. אזור המיועד לנטיעות חקלאיות, גינון ושטחי נוי, מתקני משחקים וספורט לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ציבוריים להולכי רגל, נתיבים לרכבי אופניים, מעבר קוי ומתקני תשתית. לרשות המקומית מותר לקבוע כי שטח ציבורי פתוח מסוים בגבולות התכנית ישמר במצבו הטבעי.
2. בשטחים ציבוריים פתוחים מותרת בניית מחסנים ציבוריים לכלי עבודה וטיפול בשטחים הפתוחים, בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה ביחד על 50 מ"ר בכל המגרשים הנמצאים בשטח של שלב ביצוע מסוים, כאמור בסעיף 6.5 ס"ק 2 של ההוראות.
3. בשצ"פ מותרת בניית מתקנים הנדסיים המשרתים את אזורי המגורים הסמוכים, כגון: תחנות טרנספורמציה ומתקני תשתית בשטח שאינו עולה על 100 מ"ר לכל מגרש שצ"פ.
4. בשצ"פ תותר הקמת אלמנטים של מרכיבי בטחון עפ"י דרישות משרד הביטחון ופיקוד העורף בתחום התכנית בלבד, כגון: גדרות, תאורה, דרכי עפר וכדומה, העבודות כאמור יהיו בתאום עם רט"ג.
5. הוועדה המקומית תקבע את היקף השטח הנחוץ בפועל למתקן התשתיות, ותבחן בתאום עם רשות הטבע והגנים חלופות של הצמדה לדופן בינוי קיים, בשים לב לצורך בשמירה על רצף השטח הפתוח נצפות והשלכות נופיות.

**2.6 שטח פתוח לשימור** מגרש מס' 350

- שטח המיועד לשימור הנוף הטבעי – קרקע, תכסית וצמחיה לרבות הפעולות הנדרשות לשיקומו, שימורו ומעבר הולכי רגל בתוכו, וכן פיתוח נטיעות צומח טבעי אופייני לאזור, עצי פרי בוסתן מקומיים. זאת בכפוף להגשת תכנית ממשק ונטיעות אשר תאושר ע"י רשות הטבע והגנים.
- תיאסר בניה ועבודות עפר מכל סוג פרט לעבודות שלהלן :
1. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, לאחר שנבחנו חלופות להעברתן מחוץ לשטח רגיש זה, וזאת לאחר התייעצות עם רשות הטבע והגנים.
  2. תותר הקמת מתקני נופש פעיל, פינות ישיבה ושולחנות פיקניק.
  3. תותר התוויה וסלילה של שבילים להולכי רגל בלבד.
  4. יותרו עבודות הנדרשות לתיאום גבהי הקרקע עם גבהי דרכים וגבהי הקרקע במגרשים סמוכים ולייצוב הקרקע והמדורות, הכל בכפוף לפרק 5 שמירת הנוף ואיכות הסביבה.

**2.7 דרכים**

1. דרך אזורית כמפורט בתמ"א/3, תכנית מתאר ארצית לדרכים.
2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

**2.8 חניה**

1. מקומות החניה יקבעו בתחומי המגרשים למגורים ו/או בשטח מגרשים לשימוש ציבורי או מסחרי סמוכים, לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים התקף בעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה.
2. גבולות אזור לחניה ציבורית יהיו כמסומן בתשריט.
3. החניה תהיה מוארת, נטועה ומוצללת. העצים יינטעו במרווחים של 3 חניות בין כל 2 עצים, ותשתלב ברצף השטחים הפתוחים הצמודים למבנה.
4. חניות הסמוכות לחזיתות הרחוב תופרדנה מהכביש/מדרכה באמצעות רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ- 1.50 מ'.
5. החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

**2.9 מתקנים הנדסיים**

- אזור שייעודו הוא הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות מים וביוב:
- א. מיתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה.
  - ב. דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המיתקן.
  - ג. מבני מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מיתקן הטיפול.
  - ד. מיתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים.
  - ה. קווי ומיתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מיתקן הטיפול.
- בכפוף לאישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -לא תותר בתחום קווי הבניין מדרך מס' 345 כל בניה וחניה.
- היתרי בניה יוצאו עפ"י תנאים והנחיות כמפורט בסעיף 6.2.2 (14).

**2.10 קרקע חקלאית**

שימושים חקלאיים לרבות מעבר ציוד חקלאי. לא תותר כל בניה.

**2.11 כללי**

נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש (למעט בייעוד מגורים) והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.

**פרק 3: טבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה**

הערות	מס' יח"ד	מס' יח"ד			מס' קומות מירבי	גובה מקסי' במטרי*	תכנית שטח מירבית באחוזים	שטח עיקרי			היקפי בניה מירביים במגרש		מס' קומות מירבי		שטח מגרש שטח בדונם	מס' מגרש	אזור
		ק	צ	א				שטחי מ"ר (1)	שטח עיקרי + שירות מ"ר	מ"ר שטח עיקרי	מתחת הקובעת הכניסה	מעל הקובעת הכניסה	שטח מגרש	מס' מגרש			
אלא אם כתוב אחרת ברוטת, או מסומן אחרת בקו בנין שחור מקוטע בתשריט	1	5	3	3	**2	9	35%	320	100	220	1	2	0.50	1-224	אזור מגורים א' מיוחד		
שימוש הבנין הציבורי ייקבע בהתאם לצרכים	0	כמסומן בתשריט		**2	9	40%	6000	1000	5000	1	1	2	9.375 דונם	401	שטח למבני ציבור		
	0	כמסומן בתשריט		**2	9	80%	550	110	440	1	1	2	0.4	402	אזור מסחרי		
חלוקת זכויות הבניה בין השימושים כדלהלן: ציבור 30% תעסוקה 20% תיירות 20% נופש 30%	0	כמסומן בתשריט		**2	9	35%	4000	1000	3000	1	1	2	13.005 דונם	400	תעסוקה, מבנים ומסודות ציבור ותיירות ונופש		
	0	5	5	1			100 עד מ"ר למגרש	100 עד מ"ר למגרש			0	1	סך כל מגרשי השטח 97.9540 דונם	300-333	שטח ציבורי פתוח		
	0	5	5				50 עד מ"ר למגרש	50 עד מ"ר למגרש			0	1	סך כל מגרשי השטח 40.5539 דונם	350	שטח פתוח לשימור		
	0	5	5	2			3500	600	2900	1	1	1	5	600	מתקנים הנדסיים		

\* גובה מקסימלי מותיחס לבנייה בגובה שטחים.  
 \*\* תותר הקמת מרתפים בהיקף הבנין במסגרת זכויות הבניה למטרות שירות.  
 \*\*\* מותרת בניה בקו בנין אפס בין שני מגרשי צמודים, במקרה כזה קוי הבנין הצידיים הוגדרים יהיו במרחק 4 מטר מגבולות המגרשים.  
 הערות:  
 במקרים בהם אין התאמה בתשריט, בין קוי הבנין הרשומים במגרשים לקוי הבנין המצויינים ברוטות הדרכים, יקבעו קוי הבנין הרשומים במגרשים.



#### פרק 4: הנחיות כלליות לתשתיות ושונות

##### 4.1 הנחיות כלליות לתשתיות

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

##### 4.2 ניקוז

1. ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים בשטח התכנית יהיו בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
2. מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, שטח ציבורי פתוח או אזור לשימור נוף טבעי.
3. גובה 0.00 + של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון הניקוז.
4. מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר פתחי העצים ושטחי הגיבון.
5. טיפול במי נגר עילי והעשרת מי תהום יעשו בכפוף לתמ"א 34 ב' / 4, בהתייחסות לאזור ב' על פי חלוקה ארצית במפה המצורפת לתמ"א (ראה סעיף 6.2.2 (1)א').

##### 4.3 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
2. לא יותר השימוש בבורות ספיגה.

##### 4.4 מים

מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.

##### 4.5 סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים כולל מיכלים למחזור פסולת, ימוקמו בתחום הדרכים במסגרת מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח, וינקטו אמצעים למניעת אפשרות של הפיכת המיכלים ופיזור הפסולת. יוקמו מרכזי מחזור שכונתיים בשלושה מוקדים עיקריים בשטח הישוב, לפסולת של: קרטונים, עיתונים מיכלי פלסטיק, טקסטיל, נייר, מיכלי משקה (על פי חוק הפיקדון) וכל חיוב או המלצה אחרת של המשרד להגנת הסביבה. כמו כן תבוצע הפרדה במקור של איסוף גרוטאות בנפרד מגזם (ראה סעיף 6.2.2 (13)).

##### 4.6 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קווי חשמל ותקשורת במתח נמוך, וקווי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.
3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'

4. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לתפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

5. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.

6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

#### פרק 5: שמירת הנוף ואיכות הסביבה

##### 5.1 התאמת התכנון האדריכלי לסביבה

1. התכנון הארכיטקטוני של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף הכפרי ההררי של האזור, וזאת במטרה לשמור על קוי הרכס הקיימים פנויים מבינוי הבולט מעליהם.

חומרי גמר: חיפוי טיח בגווני אדמה מונעי בוהק, חיפוי אבן טבעית וכן ציפוי עץ מחוטא.

2. גגות הבניינים בכל שטח התכנית יהיו שטוחים.

##### 5.2 עבודות עפר ותכנון נוף

1. יותרו עבודות הנדרשות לטיפול בחומרי החפירה ומילוי (עודפי עפר) בכפוף לאישור הועדה המקומית על פי הנחיות לטיפול בחמרי חפירה ומילוי אשר אושרו בוולנת"ע בישיבתה מיום 16/01/07 ומהוות מסמך מנחה את מוסדות התכנון.

2. עפר וסלע מחפירה בשטח התכנית, ישמשו בעדיפות למילוי ולבנית קירות תומכים ומסלעות בשטח התכנית. עודפים יועברו לאתר פינוי אזורי, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.

3. עבודות חציבה, קירות תמך ומסלעות יהיו בשיפוע שיקבע בהתאם לסוג המסלע, בגובה אנכי מכסימלי עד 2.0 מטר למקטע. גובה גבוה יותר יבוצע תוך שלוב של מדרונות ביניים בשיפוע של עד 1:3, ברוחב מינימלי של לא פחות מ- 2.0 מטר למקטע.

4. לא תותר שפיכת עודפי עפר וסלע מעבר לגבול המגרש, ולא תותר חריגה של קו דיקור שפכי עפר וסלע אל מחוץ לתחום המגרש.

5. על מנת למנוע שפיכת עפר בלתי מבוקרת מחוץ לשולי המגרשים בגבולם עם שולי הישוב ועם שטחים טבעיים לשימור בתוך הישוב, יבנה קיר תמך לפני תחילת העבודות.
- הקיר ייבנה בתחום המגרש באופן שימנע כל שפכי עפר וכן צורך בעבודות עפר מחוץ לגבולות המגרש (למעט תעלת הטיה מינימאלית במקרה של מגרש מגורים הנמוך מהשטח טבעי). ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.
- ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך.
- גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 2.0 מ'. במידה שהפרש הגובה יחייב זאת, ייבנו קירות תמך מדורגים בנסיגה ביניהם לפי הצורך. חתכי ופרטי קירות התמך יופיעו בבקשה להיתרי הבניה.
6. לחיפוי אזורים פגועים של פני הקרקע בתכנית כתוצאה מחפירה חציבה או מילוי, יותר השימוש בחיפוי קרקע מחומרים טבעיים בלבד.

### 5.3 נטיעות גינון ושמירת הנוף והשטחים הפתוחים

1. שטחים בעלי ערכיות גבוהה מבחינת משאבי טבע נוף וארכיאולוגיה, ישמרו במצבם הטבעי, למעט פיתוח אקסטנסיבי במטרה לשמור על אופי המקום ולאפשר נגישות אליהם וטיפוחם כאתרי ביקור וטיול.
2. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
3. כל שטח משטחי התכנית המיועדים לבניה ישמר במצבו הטבעי וללא כל שינוי, עד לקבלת היתר לביצוע בניה.
4. באזור שטח ציבורי פתוח הנמצא במדרונות בשוליים הפנימיים של אזורי המגורים בתכנית, אסור לבצע עבודות עפר, למעט לתשתית הנדסית ולדרכים- באישור ועדה מקומית.
5. הנטיעות והגינות בשטח התכנית יהיו בצמחים המותאמים לתנאים המקומיים, תנאי הקרקע והאקלים.
6. בכל מקום בו יידרש שיקום נופי בתחום התכנית תחייב הוועדה המקומית שימוש בצמחיה מקומית ממיני הבר. זאת לאחר שקיבלה חוות דעת רשות הטבע והגנים.

### 5.4 שמירת איכות הסביבה

1. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על זרימת מי שופכין בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.

### 5.5 עתיקות

1. כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעם היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## פרק 6: תנאים כלליים

### 6.1 מקלטים ומרכיבי בטחון

1. מיקומם ובניתם של המקלטים ואמצעי הגנה האחורים בתחום התכנית יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
2. מרכיבי בטחון, הכוללים גדר ודרך בטחון, יוקמו **בשטח התכנית** עפ"י מפרט פיקוד העורף, כמו כן הגידור יעשה ככל הניתן בהתחשב בסביבה.
3. הישוב יגודר במטרה למנוע פיזור פסולת ושוטטות של חיות בית מהישוב אל מחוצה לו.

### 6.2 תנאים למתן היתרים לעבודות עפר ופיתוח ולבניה

#### 6.2.1 תנאים למתן היתר לעבודות עפר ופיתוח כלליות

1. היתרים עבור חפירה פיתוח דרכים, טרם בנייה במגרשים ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון, בשטח התכנית לא יבוצע בשום אופן שפך חופשי של סוללות עפר וסלע, אלא תבוצע תמיכה ע"י קירות תומכים ומסלעות עפ"י תכנית פיתוח.
3. בשורת המגרשים הגובלת בשולי הישוב, לא יותר שימוש במסלעות כאמצעי לתמיכת הקרקע בגבול האחורי. תותר תמיכת קרקע בקירות תמך אנכיים בלבד, ע"פ חתכים טיפוסיים בהנחיית אדריכל נוף. אופן הביצוע (רום, חומרי גמר), יהיה בהתאם להנחיות אדריכל נוף ויישומו יהווה תנאי לקבלת אישור לאכלוס.
4. על מנת למנוע שפיכת עפר בלתי מבוקרת מחוץ לשולי הישוב, יבנה קיר תמך לפני תחילת העבודות. בניית קיר זה תבוצע בהתאם להנחיות המפרטות בהנחיית אדריכל נוף ותהיה תנאי למתן היתר.
5. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים לגבי תשתיות תת קרקעיות והצבת טרנספורמטורים וציוד תשתית במגרש 400, כמצוין בסעיף 2.4.6.
6. תנאי למתן היתר בניה לגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיה בתאום עם רשות הטבע והגנים, כמצוין בסעיף 2.4 (5), (6).
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הטבע והגנים בנוגע לשטח פתוח לשימור מגרש מסי' 350, כמצוין בסעיף 2.6.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום רשות הטבע והגנים בכל האמור בתת פרק 5.3 נטיעות גינון, שמירת הנוף והשטחים הפתוחים.

#### 6.2.2 תנאים למתן היתרי בניה ואכלוס

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון, הכנת תכנית פיתוח מפורטת ומחייבת, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ובה ינתנו פתרונות לגבהי 0.00 של המגרשים, מדרכות, דרכים, תשתיות, גובה קירות תמך ופיתוח השצ"פים בתאום עם רשות הטבע והגנים. התכנית תסדיר גם את הנושאים הבאים:

- א. לתכנית הפיתוח תצורף תכנית ניקוז, שתאושר ע"י רשות הניקוז ותבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.
- ב. תכנית מפורטת לביוב אשר תאושר ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תכנית הביוב המפורטת תכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים, למניעת מטרדים סביבתיים לרבות מטרדי ריח ומטרדי יתושים.
- ג. תכנית המציגה הסדרי תנועה מפורטים בתיאום ובאישור רשויות התמרור המוסמכות. תכנון התנועה המפורט יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.
- ד. תכנית הכוללת עבודות חפירה ומילוי לרבות אומדנים על היקפי חפירה ומילוי וחלופות לפתרון לטיפול בעודפים או בחסרים, ככל שהיקף עבודות העפר ע"פי החישוב עולה על 100,000 ממ"ק הטיפול יעשה בהתאם להנחיות במסמך לפי סעיף 1.11 (5).
2. בקשה להיתר תכלול תכנית לעבודות עפר בשטח המגרש וחישוב מוערך של כמויות עבודות העפר.
3. במסגרת הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש תוגש תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לפחות, המפרטת מפלסי בינוי, רומי קרקע, רומי קירות בגבולות המגרש, פתרונות ניקוז, פרטים וחומרי גמר.
4. קירות תמך יבוצעו בהתאם להנחיות בסעיף 5.2.4 כתנאי למתן היתר.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון, לפני תחילת העבודה יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית לצורך שימוש כאדמת גן. במידה ויימצאו באדמת החישוף פקעות ובצלים של צמחי בר, יש להעבירם לשטילה במקום שייקבע ע"י אדריכל הנוף.
6. כל המדרונות בחציבה או במילוי, הפונים לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקמו מיד בתום העבודות. השיקום יבוצע ע"פ תכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה בתאום עם רשות הטבע והגנים, ותהווה תנאי לאכלוס.
7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת לצמתי החיבור לדרך 358, הכוללת סימון ותמרור ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה, וכו') של הצומת ע"י מ.ע.צ. (על פי נספח התנועה של תכנית זו).
8. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בצומת החיבור לדרך 358, על פי התכנית המאושרת ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה, ועל פי תכנית הגיאומטריה המפורטת שאושרה ע"י מ.ע.צ., כפי שנזכר בסעיף הקודם, בפקוח מ.ע.צ. מחוז הדרום.
9. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.
10. מתן היתרי בניה באתרי עתיקות בשטח התכנית, יהיה מותנה במילוי הנחיות רשות העתיקות, בכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978.
11. תנאי לאכלוס, ביצוע הגדר הביטחוני בהתאם להנחיות פיקוד העורף וע"פ תנאי בעת האכלוס.

12. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על קבלת עותק מפרסום הכרזה בהתאם לסעיפים 7 (א) ו-7 (ג) לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד – 1984.
13. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון למגורים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לנוהל לפינוי פסולת, אשר יכלול אמצעים אותם תפעיל המועצה על תושבי הישובים להסברה ואכיפה של פינוי פסולת הגזם והפסולת הגושית בשיטת הפינוי הישיר.
14. תנאי להוצאת היתר בניה למט"ש:

א. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לרבות לתכנית טיפול וסילוק הבוצה ולתכנית גלישות שפכים אל הסביבה. במידה וידרש, תוכן חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. אישור רשות המים.

ג. היתרי בניה יכללו הוראות בנושאים הבאים:-

- נהלי תחזוקת מתקן הטיפול והמתקנים הנלווים לו.
- מערכות לניטור השפעות מתקן הטיפול על קרקע, אויר ומי תהום.
- שיקום ועיצוב נופי של מתקן הטיפול, לרבות עקרונות חזותיים למראה החיצוני של המבנים והמתקנים.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

### 6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

### 6.5 שלבי ביצוע התכנית

1. התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
2. מגורים: שלב א' – מגרשים 105-224. בכל מקרה, כל "אשכול" מגורים ייבנה במלואו. שלב ב' – מגרשים 22-104. שלב ב' יבוצע רק לאחר השלמת שלב א' במלואו. שלב ג' – מגרשים 1-21. שלב ג' יבוצע רק לאחר השלמת שלב ב' במלואו. כל שלב יכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים והדרכים הנסמכים על מגרשי המגורים המבוצעים.
3. מבני ציבור, תיירות, נופש, ספורט ומסחר: שלב א' – יבוצע הבינוי והפיתוח של מגרשים 401-402 שלב ב' - בינוי ופיתוח מגרש מס' 400
4. שלבי ביצוע להקמת המט"ש:- שלב א' – פתרון ל- 940 יח"ד שווה ערך 900 מ"ק שפכים ביום ואיגום בהיקף מקסימלי. שלב ב' – יוחל לאחר השלמת אכלוס של 750 יח"ד או שווה ערך 720 מ"ק שפכים ביום או המוקדם מביניהם.

חתימות:

משרד הבינוי והשיכון  
מינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים  
רח' התקווה 4 ת.ד. 2  
קרית הממשלה  
באר שבע

קנובל לובה  
ממונה לתכנון

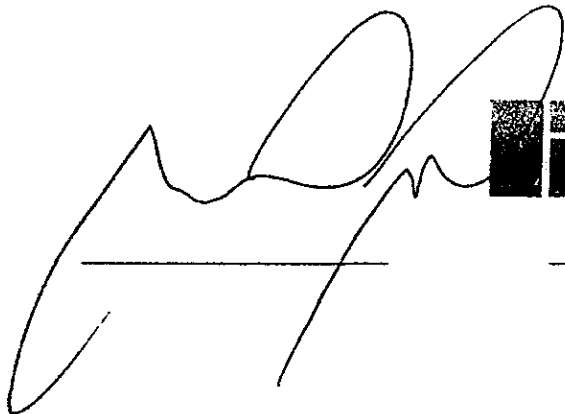
מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין תחיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זממתנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ מתכנתת המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

10-02-2008

בעל הקרקע




רון רזון אדריכל

מ.ר. 80617

פנ"ל 09-8351026

עורך התכנית