

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/228/03/6

שם תוכנית:
נתיב העשרה - מגורים הרחבה ב'

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שקמים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף | **הפקדה**

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22/10/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>15/12/13</u> תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**כללי**

למושב נתיב העשרה תכנית מאושרת מסי 228/02/6 העוסקת בהקצאת מגרשי מגורים לבעלי נחלות במושב ואשר מקצה 70 מגרשים למגורים, בשטח של כ- 1.5 – 2 דונם למגרש, עבור 2 יחיד למגרש. בנוסף יזם המושב את תכנית מאושרת מסי 1/228/03/6 במטרה להוסיף 70 מגרשי מגורים א', בשטח של 0.5 דונם למגרש, עבור יחיד אחת לבנים ומשפחות שאינן בעלות נחלה. כמו כן יזם המושב את תכנית מאושרת מסי 2/228/03/6 במטרה להגדיל את מגרשי המגורים לבעלי נחלות, לשטח של 2.3 דונם למגרש. כיום נוצר מצב של ביקוש רב מצד בני המושב, הבוגרים או החוזרים למשק, למגורים בתחומי המושב. מגמה זו עולה בקנה אחד עם רצונו של המושב להרחיב את שטחי המגורים ולחזק את האוכלוסיה הקיימת ולהציעיה בד בבד. כמוכן, עם עיבוי מסת המגורים ותוספת המשפחות, מבקש המושב להוסיף ולקבוע שטחים נוספים למבני ציבור וספורט. במטרה לענות על ביקוש זה יוזם הקיבוץ תכנית זו.

מטרה

מטרת תכנית זו הנה להקצות מגרשי מגורים נוספים בתחום המושב וכן שטחים למבני ציבור וספורט עבור מסת האוכלוסיה אשר תקלט בשנים הבאות ועבור משתכנים חדשים.

פרוט

- א. בתחום השטח המסומן בתכנית יוקצו 71 מגרשי מגורים, בני כ- 400 מ"ר כל אחד.
- ב. כמו כן יוקצה שטח נוסף למבני ציבור (ראה פרוגרמה למבני ציבור נוספים בעמוד הבא) ולשטחי ספורט, על בסיס מגרש ספורט קיים ואזור למתקני ספורט נוספים.
- ג. השינויים המבוקשים ביעודי הקרקע יתבססו על מערכת הדרכים הקיימת, דרכים מוצעות באזור מגורים חדש יהיו המשך לדרך מאושרת ויצרו מערך תנועה כולל המשתלב במערכת התנועה של הישוב.

מיקום

- א. מיקום שטח מגורים חדש (מתחם מזרחי-צפוני להלן) נבחר לאחר בחינת התלופות הבאות:
 - א. מתחם גבול דרום הישוב: נפסל בשל קרבתו הרבה לגדר המערכת.
 - ב. מתחם גבול מערבי: שיפועי קרקע והפרשי טופוגרפיה משמעותיים ביותר ביחס לאזור מגורים קיים, אזור נמוך במיוחד, עלויות פיתוח גבוהות באופן חריג.
 - ג. מתחם גבול צפוני: גובל בתחום השפעה של נחל שקמה, מתלול חולי לכוון הנחל, מחייב פריסה ארוכה וצרה של מגרשי המגורים, עלויות פיתוח גבוהות באופן חריג.
 - ד. מתחם מזרחי-דרומי: מדרון חולות, שיפועי קרקע והפרשי טופוגרפיה משמעותיים ביותר ביחס לאזור מגורים קיים, אזור נמוך, עלויות פיתוח גבוהות, חשיפה לגדר מערכת ופיגועים בירי ישיר מכוון.
 - ה. מתחם מזרחי-צפוני: המשך טבעי של שלוחת החולות, טופוגרפיה נוחה, גישה ישירה מנקודת הכניסה לישוב, ריכוז יעיל של מגרשי מגורים וחיסכון בתשתיות.

תמ"א 35 - חישוב כמות יחידות דיור במושב נתיב העשרה :

א. מסגרת יחידות דיור ע"פ תמ"א 35 :	300 יח"ד
ב. יחידות דיור קיימות ומאושרות ע"פ תכנית 228/03/6	140 יח"ד
יחידות בהרחבה קהילתית מאושרות ע"פ תכנית 1/228/03/6 :	70 יח"ד
יחידות דיור מבוקשות בתכנית זו :	71 יח"ד
פוטנציאל בניה עתידית:	19 יח"ד
סה"כ גודל ישוב:	300 יח"ד

תמ"א 35 – מרקם חופי:

- א. הישוב נמצא בתחום עורף חופי כפרי.
- ב. תוספת שטח לפיתוח: נשמר רצף השטחים הפתוחים.
- ג. תוספת שטח לבינוי: השטח המיועד לבינוי בתכנית הנו צמוד דופן או נמצא בתוך שטח בינוי קיים, הנו בעל ערך חקלאי שולי ואינו בעל רגישות נופית גבוהה, איט בעל השפעה על רצועת החוף והתהליכים האקולוגיים שבה.

תמ"מ 43/14/4 – מרחב שקמה

התכנית נמצאת בתחום המיועד לפיתוח.

עבודות עפר בתחום התכנית

כמות עבודות העפר שיש לבצע בתחום התכנית (מילואה), לאחר חישוב וכולל דרכים והסדרת ניקוז השטח ומפלסי מגרשים הנה:
 חפירה - כ- 50,000 מ"ק.
 מילוי - כ- 70,000 מ"ק.
 סך המילוי המובא הנו כ- 20,000 מ"ק עפר.
 (עבודות העפר תוכננו לקבלת הפרשי גובה סבירים בין מגרשים לדרכים גובלות תוך מיזער הצורך בהקמת קירות תמך).

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

נתיב העשרה - זמגורפיה

דגם ישוב / שכונה	יח"ד	סוג אוכלוסיה	גודל משפחה ממוצע (לפי למ"ס)	גודל שנתון (לפי למ"ס)	
				%	נפש
שכונה חדשה *כולל בניה עתידית	90	אוכלוסיה יהודית כללית	3.5	2.2	2.0
ישוב ותיק	210	אוכלוסיה יהודית כללית	3	1.6	3.4
סה"כ	300	אוכלוסיה יהודית כללית	3.33 (ממוצע)	1.9 (ממוצע)	5.4

נתיב העשרה : פרוגרמה לצרמי ציבור – ישוב כפר

(ע"פ תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור, של משרדי הפנים, האוצר, החינוך, הבינוי והשיכון)

מוסד	כיתות	שטחי בניה נדרש (מ"ר)	מכסת קרקע - שטח נדרש (דונם)	סטטוס	שטח מתוכנן (דונם)
מעון יום (0-1)	1	(1)	1.0	קיים	
		(1)		קיים	
מעון יום (1-3)	1	(1)	0.5	קיים	
גן ילדים (3-4)	1	(1)	0.5	קיים	
גן ילדים (5)	1	(1)			
ספריה			3.0	נדרש	
מרפאה	50			קיים	
משרדים	120			קיים	
מועדון נוער	300 (2)			נדרש	5.0
מועדון חברים	600 (2)			נדרש (4)	2.0
מבנה רב-תכליתי	300		2.0	קיים	
אולם ספורט	(3) 1500		5.0	נדרש	5.0
בריכת שחיה	(3)		5.0	נדרש	5.0
שטחי תנועה וחניה					כנדרש ע"פ תקן
סה"כ			17.0		17.0 + שטחי תנועה וחניה

- (1) כנדרש על יד פרוגרמה למבני חינוך של משי החינוך.
- (2) ע"פ תכנית בינוי של משהבי"ש.
- (3) לא נכלל בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור
- (4) קיים אולם של 180 מ"ר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

נתיב העשרה – מגורים הרחבה ב'

שם התוכנית



תכנית מס' 3/228/03/6

מספר התוכנית

569.40 דונם



מילוי תנאים להפקדה

שלב



מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 1.11.2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק 62

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא התרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5:1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים

קואורדינטה X 156850
קואורדינטה Y 609150

1.5:2 תיאור מקום מושב נתיב העשרה, אזור מגורים.

1.5:3 השוואת מקומיות רשות מקומית מ.א. חוף אשקלון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות אשקלון מושב נתיב העשרה.

1.5:4 כתובת שבה חלה יישוב התוכנית

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5:5 גושים וחלקות בתוכנית

גושים וחלקות שחל בהן שינוי בכל תחום התכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1777	מוסדר	חלק מהגוש	-	19

גושים וחלקות שחל בהן שינוי בתחום המילואה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1777	מוסדר	חלק מהגוש	-	19

גושים וחלקות שלא חל בהן שינוי בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-	-	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5:6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5:7 מנהלים/תאי שטח מתוכנית קודמות, שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/228/03/6	1-16, 22-26, 42-67, 76-85, 90-107 751A, 723-751, 722A, 601, 70, 700-706, 708-722 752-754, 756, 758-770, 305-308,

1.5:8 מהחבילת תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4	כפיפות	הוראות תכנית תמ"מ 14/4 ממשיכות לחול.		
228/03/6	שינוי	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית 228/03/6 ממשיכות לחול.	2788	10/8/1982
1/228/03/6	שינוי	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית 1/228/03/6 ממשיכות לחול.	4315	22/6/1995
2/228/03/6	שינוי	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית 2/228/03/6 ממשיכות לחול.	6017	4/11/2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית דרום	אדר' דודי דרורי	1/11/2013	----	22	----	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית דרום	אדר' דודי דרורי	1/3/2013	1	----	1: 1250 1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית דרום	מהנדס דני ישראל	1/5/2012	1	----	1: 1000	מנחה	נספח תנועה
31/7/2012	לשכת בריאות מחוזית אשקלון	מהנדס יוחי רעי	1/5/2012	1	6	1: 1000	מנחה	נספח בליב ומים
	רשות ניקוז שקמה-בשור	מהנדס דני ישראל	1/5/2012	1	----	1: 1000	מנחה	נספח ניקוז
22/11/12	פקיד היערות – ק.ק.ל.	אגרונום שבתאי גונן	14/10/2012	1	----	1: 1000	מנחה	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית דרום	אדר' דודי דרורי	1/2/2013	----	1	----	מנחה	פרוגרמה למבני ציבור
	ועדה מחוזית דרום	גיאולוג משה ירקוני	1/11/2013	----	13	----	מנחה	מסמך הערכת סיכונים סיסמיים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
מושב	נתיב העשרה בחולות זיקים			נתיב העשרה בחולות זיקים	57-002732-6	ד.נ. חוף אשקלון	08-6891663		08-6899011	netiv10info@gmail.com	
מורשי חתימה	יעקב בן-יעקב מאיר ביטון	004411880 057149288		יו"ר מזכיר							

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		רתי יפו 216 בנין שער העיר, ירושלים	רשות מקומית 02-5318888			evaluso@mami.gov.il	בעלים	מדינת ישראל	ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	דודי דרורי	03005178	36972	ד. דרורי אדריכלים		רתי העוגן 3 ת"א	03-5259013	052-2519272	03-5259203	office@drori-arch.co.il
מדידת	מווד	09440413	477	שיאון משרד למדידות		שדי בן גוריון 7/20 אשקלון	08-6739818	0523921561	6715975-08	sionned@012.net.il
נספח תנועה	מהנדס תנועה	025402231	115759	ש.א. הנדסה		רתי גבעון 14 אשקלון	08-6755625	054-9007095	08-6758759	office@si-eng.co.il
נספח מים וביוב	מהנדס תברואה	053907549	35694	איחוד מהנדסים		רתי מוריה 22 ר"ג	03-6770494	054-4350479	03-6778841	yohi@water-engineers.co.il
נספח ניקוז	מהנדס ניקוז	025402231	115759	ש.א. הנדסה		רתי גבעון 14 אשקלון	08-6755625	054-9007095	08-6758759	office@si-eng.co.il
נספח עצים בוגרים	אגרונום	053585196	-	עצים וסביבה		ת.ד. 956 כוכב יאיר	055-6554310	054-2070916	09-7496374	Conen.main@gmail.com
מסמך סיכונים	גיאלוג	052193240		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ		ת.ד. 122 בני דרור, ד.נ. שחן תיכון 45815	09-7965246		09-7961014	yarkon@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית והוספת שימושים וזכויות בניה בתחום השטח הבנוי במושב נתיב העשרה:
- הוספת מגרשי מגורים אי להקמת 71 יח"ד.
 - הסדרת שטח ספורט בהתאם למצב קיים.
 - הקמת שטח לצרכי ציבור לשימושים מקומיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעדי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים במצב מאושר: שטח חקלאי, אזור ספורט, אזור מבני ציבור, ליעודים הבאים: מגורים א, מבנים ומוסדות ציבור, אזור ספורט, שטח למתקנים הנדסיים, חניון, דרך ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- התוויית דרכים והרחבת דרכים קיימות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, בזב, ניקוז, תקשורת חשמל וסי'.
- קביעת התניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	569.40
שטח אזור מילואה ובלבד – דונם	178.59

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ע"ר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מבנה				
מתייחס לכלל הישוב		99580	+12780	86800	מ"ר (עקרי)	מגורים
מתייחס לכלל הישוב		281	+71	210	מסי יח"ד	
		5330		2380	מ"ר (עקרי)	ספורט
		8690	+11640	0	מ"ר (עקרי)	מבני ציבור

3: טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3:1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	901	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
	301A-371A	מגורים א'
	402,401	מתקנים הנדסיים
	105	מבנים ומוסדות ציבור
	710 - 701	שטח ציבורי פתוח
	301B-371B	שטח פרטי פתוח
	5601	ספורט ונופש
	103 - 100	דרך מאושרת
	217 - 200	דרך מוצעת
	801	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3:2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
68.64	390.81	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת		68.64	390.81	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
4.98	28.37	מגורים א'		2.06	114.24	שטח חקלאי
0.04	0.22	מתקנים הנדסיים				
3.39	19.32	מבנים ומוסדות ציבור				
10.30	58.65	שטח ציבורי פתוח				
1.33	7.60	שטח פרטי פתוח		3.58	20.41	שטח פרטי פתוח
6.24	35.55	ספורט ונופש		5.22	29.75	שטח לבנייני ציבור וספורט
2.46	14.0	דרך מאושרת		2.49	14.19	דרך מאושרת
2.58	14.71	דרך מוצעת				
0.03	0.18	שביל				
100	569.40	סה"כ		100	569.40	סה"כ

יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'		4.1
שימושים		
א.	השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים בהסכמת שכן גבול.	4.1.1
ב.	תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות.	
ג.	מחסנים בנויים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12.5 מ"ר ויחשבו כשטח שרות. תותר הצבת מחסנים טרומיים בצמוד לבנין, בתחום קווי הבנין, בגובה ושטח כמפורט לעיל.	
ד.	תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד וכן מיכלי מים למטרת מיחזורם. הקמת מתקנים פוטו וולטאיים תהיה ע"פ סעיף 8 לתמ"א או ע"פ על דין.	
ה.	תותר הקמת חניה מקורה כחלק מהבנין ובתחום קווי הבנין או הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.0 מ' ואו צדדי 0.0 מ' בנפרד מהבנין. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.	
הוראות		
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. מחסנים טרומיים יותר מחומר פלסטי, פת, או אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) זודי שמש ומתקנים הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים כאשר הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, במקרה של גג שטוח יוסתח הדוד והקולטים ע"י מסתור מחומר הבניה. מדחסי מיזוג ומיכלי מים למיחזור על גגות יוסתרו גם הם על ידי מסתור כנייל. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) אנטנות וארובות הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה בכבלים או לאנטנת לויין פרטית במגבלות תקנות התכנון והבניה להתקנת אנטנה ללא היתר. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>(4) חצר משק/ מתקן לתלית כביסה מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. תותר הקמת מתקן תלית נפרד מהמבנה ואו חצר משק אשר יוסתח ע"י קירות מסתור באישור הועדה המקומית.</p>	4.1.2
ב.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תכנית פיתוח לאזור המגורים תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלטי 0.0 לרצפות בתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח מחייבים לכל תחום התכנית (חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות) וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>(2) סילוק אשפה שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים, עיליים או מוטמנים, ימוקמו בתחום דרך מוצעת בתאי שטח המיועדים לכך, יוסתרו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>(3) גדרות וחצרות משק תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור בגבול מגרש צדדי ואחורי ובגובה מירבי של 1.10 מ', וכן יתאפשרו גדרות/קירות בגבול מגרש קדמי בחזית לדרך בגובה</p>	

מירבי של 0.80 מ'. מסתור לחצר משק ותליית כביסה יבוצע ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, בצמוד לגבול המגרש. פרט גדר/קיר לצד הרחוב יהיה אחיד ומחייב בכל תחום התכנית, כל האלמנטים יאושרו על ידי מהנדס התעדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.		
4) חשמל ותקשורת כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור המבנים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.		
5) ראה סעיף מסי 6 – הוראות נוספות.		

4.2: מבנים ומסדות ציבור	
4.2.1: שימושים	
א.	מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, בית ספר, שירותים קהילתיים, מגרשי ספורט, מועדון וכו'.
ב.	תותר חלוקת השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא השטח ואישורה על ידי התעדה המקומית.
ג.	תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
ד.	תותר הקמת חדרי שטאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס התעדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, הקמת מתקנים פוטו וולטאיים תהיה ע"פ סעיף 8 לתמ"א או ע"פ על דין.
4.2.2: הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי (1) חומרי גמר לחזיתות הבנינים : חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית, מלאכותית, או שילוב שלהם ושילוב קירות זכוכית. (2) מתקנים בבנין : דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויוותקנו כחלק אינטגרלי של שיפת הגג. (3) מרתפים : מרתפים לא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי (נקי): 2.80 מ'. (2) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, משטחים סולריים, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחת לווין וכו' בצורה משולפת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה, להנחת דעתה של התעדה המקומית.
ב.	הוראות פיתוח (1) הבניה במגרשים אלה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש. (2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.

4.3: ספורט ונופש	
4.3.1: שימושים	
א.	השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים.
ב.	תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
ג.	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון: חדרי שטאים, מתקני שאיבה, משאבות הגברה וכו', העבת מערכות תשתית, התווית שבילים, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, הקמת מתקנים פוטו וולטאיים תהיה ע"פ סעיף 8 לתמ"א או ע"פ על דין.
4.3.2: הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי חומרי גמר לחזיתות מבנים: חומרי גמר למבנים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או מלאכותית או שילוב שלהם, קירות זכוכית, מתכת, במלואם או בחלקם.
ב.	הוראות פיתוח (1) הקמת מבנים, מגרשים ומתקנים במגרש תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למגרש. (2) בריכת שחיה : בריכת השחיה תעמוד בכל התקנות והחוקים הנדרשים, לרבות חוק התכנון והבניה וחוק רישוי עסקים. (3) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.

שטח פיתוח		4:4
שימושים		4:4:1
א. השטח נועד לגינון בלבד ולא תותר בו כל בניה.		
ב. כל תא שטח ביעוד זה ישוייך ליחידת המגורים הצמודה הנושאת את מספרו, בתוספת האות B.		
ג. יותרו בהם פעולות גינון ושטילה, טיפול ואחזקת צמחיה וגידור, תותר העברת קווי תשתית.		
הוראות		4:4:2
א. הוראות פיתוח	(1) תאסר כל בניה, למעט גיזור השטח. (2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.	

שטח ציבורי פתוח		4:5
שימושים		4:5:1
א. מיועד לגינות, מתקני משחק, סככת צל, תניות ציבוריות, דרכים ושבילים.		
ב. תא שטח מס' 712 מיועד להקמת מרכיבי ביטחון היקפיים לשוב, כגון: התווית דרך, גדר, מתקני תאורה וכל הנדרש ע"י פיקוד הערף. יותר בו פעולות גינון ושטילה, טיפול ואחזקת צמחיה, תותר העברת קווי תשתית, לא תותר בניה כלשהי.		
ג. תותר התווית שבילים והעברת קווי תשתית וכן הקמת מתקנים הנדסיים, כגון: חדרי שטאים ומתקני חשמל קטנים, מתקני שאיבה, משאבות הגברה ומ' בהתאם לשיקול מהנדס התעדה המקומית, ישמר מרחק מזערי של 15 מ' מגבול מגרשי מגורים למתקנים הנדסיים אלו.		
ד. בתא שטח מס' 708 תותר זכות מעבר לרכב לצורך גישה, ביצוע עבודות ותנועת רכב אחזקה בין תא שטח למתקן הנדסי מס' 401 ואזור המגורים המוצע. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הטאה בלשכת רישום המקרקעין.		
הוראות		4:5:2
א. הוראות פיתוח	(1) הנחיות מיוחדות (מגרשים 708-712): א) תאי שטח אלה מהווים חץ בין שטח בנוי קיים לבין בניו מתוכנן או בין בניו מתוכנן לרצועת נחל גובלת והם מתאפיינים במבנה חולי, הפרשי גובה משמעותיים ושיפועי קרקע תלולים. ב) במסגרת הבקשות להיתרי בניה לפיתוח השטח לאזור הבניו החדש יתוכננו וינקטו אמצעים לייצוב מדרונות החול בתאי שטח אלו. ג) פתרונות הייצוב המועדפים יהיו על ידי נטיעות ושטילה עצים וצמחיה מתאימים, או לחלופין, טיפול בקרקע על ידי יצירת מדרגות קרקע (טרסות) או אמצעים הנדסיים אחרים – הכל לפי שיקול המתכנן ובאישור מהנדס התעדה המקומית. (2) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.	

מתקנים הנדסיים		4:6
שימושים		4:6:1
א. מגרש מס' 401 מיועד להקמת תחנת טרנספורמציה לשימוש מקומי. הקמת מבנה שטאים תיהיה בהתאם להוראות חבחת החשמל ובאישורה. לצורך גישה, ביצוע עבודות ותנועת רכב אחזקה בין מגרש זה ואזור המגורים המוצע תותר זכות מעבר לרכב בתא שטח מס' 708. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הטאה בלשכת רישום המקרקעין.		
ב. מגרש מס' 402 מיועד להקמת מתקן שאיבה לביוב ומתקני מים.		
הוראות		4:6:2
א. הוראות פיתוח	(1) מרחק מזערי למבנה שטאים מיוחדות מגורים – 6.0 מ'. (2) מתקן השאיבה יבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון והקמת תחנות שאיבה. (3) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.	

זהבים		4:7
שימושים		4:7:1
א. מיועדת לתנועת כלי רכב, התווית מדרכות להלכי רגל, הסדרת מקומות חניה בתחום הדרך, נטיעת עצים בתחום הדרך ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.		

ג.	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.		
ג.	תותר הקמת תחנות הסעה, רגילות ואו מוגנות, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים, שטח התחנות לא ייכלל בזכויות הבניה.		
ד.	תאי שטח מסי 207-216 מיועדים למיקום מתקני אשפה ומיחזור, מוטמנים או עיליים.		
ה.	בתחום דרך מאושרת מסי 1, בתא שטח מסי 102, תותר הקמת מתקן שער כניסה הכולל מבנה שומר, שטח המבנה לא יכלל בזכויות הבניה.		
ו.	תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה אחרת.		
4.7.2	הוראות		
א.	<table border="1"> <tr> <td>עיצוב אדריכלי</td> <td> <p>1) הקמת תחנות הסעה מוגנות ומבנה שער ואיפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2) מתקני אשפה ומיחזור עיליים ינוקזו לכוון תחום הדרך ויוסותרו על ידי מסתור מתאים בהתאם לפרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> </td> </tr> </table>	עיצוב אדריכלי	<p>1) הקמת תחנות הסעה מוגנות ומבנה שער ואיפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2) מתקני אשפה ומיחזור עיליים ינוקזו לכוון תחום הדרך ויוסותרו על ידי מסתור מתאים בהתאם לפרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>
עיצוב אדריכלי	<p>1) הקמת תחנות הסעה מוגנות ומבנה שער ואיפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2) מתקני אשפה ומיחזור עיליים ינוקזו לכוון תחום הדרך ויוסותרו על ידי מסתור מתאים בהתאם לפרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>		
ב.	<table border="1"> <tr> <td>הוראות פיתוח</td> <td> <p>1) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.</p> <p>2) גדרות בגבולות מגרשי מגורים הגובלים בדרכים, יוגבלו באזור צמתים עד גובה מירבי של 0.8 מ' בלבד, בהתאם לפרט גידור מגרשים שיאושר, כמפורט בסעיף 4.1.2 - הוראות פיתוח.</p> </td> </tr> </table>	הוראות פיתוח	<p>1) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.</p> <p>2) גדרות בגבולות מגרשי מגורים הגובלים בדרכים, יוגבלו באזור צמתים עד גובה מירבי של 0.8 מ' בלבד, בהתאם לפרט גידור מגרשים שיאושר, כמפורט בסעיף 4.1.2 - הוראות פיתוח.</p>
הוראות פיתוח	<p>1) כמופיע בסעיף 6 – הוראות נוספות.</p> <p>2) גדרות בגבולות מגרשי מגורים הגובלים בדרכים, יוגבלו באזור צמתים עד גובה מירבי של 0.8 מ' בלבד, בהתאם לפרט גידור מגרשים שיאושר, כמפורט בסעיף 4.1.2 - הוראות פיתוח.</p>		

4.8	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	בשטחים הכלולים בתחום התכנית התקמת יחולת הוראותיהן ועד למועדה אישורה של תכנית ממרטה אחרת בתחומן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת	מעל	צדמי	צדדי - שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	371 - 301	390	220 מ"ר ליח"ד	45 מ"ר ליח"ד(1)	-	120 מ"ר ליח"ד	385 מ"ר ליח"ד	96.25	45 (2)	1	9 (3)	1	2	1	לפי תשריט (4) (5)	
מבנים ומוסדות ציבור	105	2000	45%	7%	-	3%	55%	55	25	-	12	1	2	1	כמסומן בתשריט	
ספורט ונופש	500	5000	15%	3%	-	2%	20%	20	18	-	12	1	2	1	כמסומן בתשריט	
מתקנים הנדסיים	402,401	80	40 מ"ר	-	-	-	40 מ"ר	-	50	-	4.5	-	1	-	כמסומן בתשריט	
שטח ציבורי פתוח	710 - 701	80 מ"ר	40 מ"ר (6)	-	-	-	40 מ"ר (6)	-	-	-	4.5	-	1	--	ראה הערה (6)	

הערות :

- (1) מיועד עבור ממ"ד בשטח מירבי של 12.5 מ"ר, מחסן בשטח מירבי של 12.5 מ"ר ובנוסף חניה מקורה בשטח מירבי של 20 מ"ר.
- (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 9.0 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (4) תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בגבול משותף בהסכמת שכן גובל.
- (5) מיקום חניה מקורה נפרדת מהבנין והקמת מסתורי כביסה/חצר משק יתאפשרו עד קו בנין צדדי 0.0, בנוסף, חניה מקורה תתאפשר גם בקו בנין קדמי 0.0 מ'.
- (6) זכויות בניה מיועדות עבור מתקנים הנדסיים, כגון: חדרי שנאים ומתקני חשמל קטנים, מתקני שאיבה, משאבות הגברה וכו' ומתקני צל - ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מיקום חדרי השנאים וקווי בנין למתקנים אלו - בהתאם לשיקול חברת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ישמר מחקק מערי של 15 מ' מגבול מגרשי מגורים למתקנים הנדסיים אלו.
- (*) הקמת מיגוניות, תחנות הסעה ומבנה שער כניסה בתחום הדרכים מותרת ואינה נכללת בזכויות הבניה.

5.2 מצב מאושר:

(ע"פ תכנית מס' 1/228/03/6)

קווי בנין מ' א צ ק	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	מירביים (ב- מ"ר) במגרש				שטח מגרש	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
ע"פ תשריט	2	10%	10%	2%	---	8%	25000 מ"ר	201	אזור ספורט ונופש	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
6.1.2	היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
6.1.3	היתרי בניה למכלול היעודים והשימושים ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב לרבות השלמת הקמתו של מאגר הקולחים, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
6.1.4	לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.
6.1.6	תנאי למתן היתרי בניה באזורים: מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, יהיה אישור תכנית-בינוי למגרש ע"י הועדה המקומית אשר בה יקבעו מיקום המבנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, חניית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ופיתוח השטח.
6.1.7	היתר בניה למרכיבי בטחון בשטח ציבורי פתוח – מגרש 712 - יתואם ויאושר ע"י פיקוד העורף. התכנית תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מרכיבי הביטחון ומתקנים, פתרונות ניקוז הקרקע וכו'.
6.1.8	בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.
6.1.9	מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
6.1.10	תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים, כמופיע בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, יהיה תאום עם פקיד היערות לענין כריתה, העתקה או שימור העצים כמסומן בנספח.
6.1.11	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.

6.2 תשתיות ואיכות סביבה - כללי	
6.2.1	<p>נגר עילי, העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 4/ב/34:</p> <p>א. התכנית נמצאת בתחום אזור א' בתשריט תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.2.2	<p>התיחסות לתמ"א 3/ב/34:</p> <p>א. בסמוך לישוב עוברים ערוצי נחל שקמה ונחל חנון כמוראה בתשריט.</p> <p>ב. בהתאם להנחיות התמ"א סומן תחום ההשפעה של הנחלים בתשריט המצב הקיים.</p> <p>ג. ע"פ מסקנות מסמך הידולוגי-סביבתי, אשר נערך לתכנית מס' 2/228/03/6 ואשר אושרה למתן תוקף ב-11/2009, נקבע כי תחום ההשפעה של הנחלים, בצד הישוב, יהיה חופף לקו הגובה 35 מ'. קו זה מסומן בתשריט המצב המוצע ומהווה את תחום ההשפעה של הנחלים.</p> <p>ד. בתחום ההשפעה יחולו הוראות תמ"א 3/ב/34.</p> <p>ה. קו תחום ההשפעה המדויק יקבע סופית עם עריכת תכנית מפורטת לנחל שקמה ונחל חנון, בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34.</p>

6.2.3	ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת הביוב המרכזית של מושב נתיב העשרה, שפכים יטופלו על ידי פתרון קצה קיים (מטייש נתיב העשרה), הכל לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס התעדה המקומית.
6.2.4	אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום, תוגן מערכת אספקת המים לשתייה ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
6.2.5	תברואה - אשפה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
6.2.6	תברואה - מרחקים מזעריים: ישמרו מרחקים מזעריים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, בין אזורי מגורים, מבני ציבור ודרכים ציבוריות לבין שטחים גובלים בהם מעשה שימוש בהשקיה בקולחים.
6.2.7	תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים ובזבזת תהיינה תת קרקעיות. מערכות עיליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על פי הוראות תכנית זו.

6.3 מגבלות שימוש ומתחקי בניה מותרים מקווי חשמל													
6.3.1	כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתת.												
6.3.2	רשת עילית מתח נמוך וגובה 0.4/22/33 ק"ו) (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים. (2) מרחקי בניה מותרים מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מנימליים) המותרים בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:												
	<table border="1"> <tr> <td>רשת מתח נמוך - תיילים חשופים</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>רשת מתח נמוך - תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)</td> <td>1.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>רשת מתח נמוך - קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)</td> <td>1.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>רשת מתח גבוה - תיילים חשופים</td> <td>4.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>רשת מתח גבוה - תיילים מבודדים</td> <td>4.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>רשת מתח גבוה - כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> </table>	רשת מתח נמוך - תיילים חשופים	2.00 מ'	רשת מתח נמוך - תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'	רשת מתח נמוך - קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)	1.25 מ'	רשת מתח גבוה - תיילים חשופים	4.5 מ'	רשת מתח גבוה - תיילים מבודדים	4.0 מ'	רשת מתח גבוה - כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)	2.0 מ'
רשת מתח נמוך - תיילים חשופים	2.00 מ'												
רשת מתח נמוך - תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'												
רשת מתח נמוך - קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)	1.25 מ'												
רשת מתח גבוה - תיילים חשופים	4.5 מ'												
רשת מתח גבוה - תיילים מבודדים	4.0 מ'												
רשת מתח גבוה - כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)	2.0 מ'												
6.3.3	רשת תת-קרקעית (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים. (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.												
6.3.4	הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה ימנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מיזע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.												

6.3.5 המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנייל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:		
0.5	1.0	יסוד המבנה
כבלים מ"מ עד 1000 וולט (מ')	כבלים מ"מ 13, 22, 33 ק"מ (מ')	מבנים או שירותים
0.5	1.0	צינור מים קרים
2.0	2.0	צינור מים חמים או צינור קיטור
0.5	1.0	צינור ביוב
1.0	2.0	צינור גז או חומר דליק אחר
0.3	1.0	כבל תקשורת

6:4 עתיקות
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח – 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התש"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה התעדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהיט אתר עתיקות מוכרז.</p>

6:5 סיכונים סיסמיים – עיכובים והתערבות סיסמיים מצד הציבור
<p>א. רגישות סיסמוגנית - בבחינה של הרגישות הסיסמוגנית של האתר נמצא כי הפעילות הסיסמית באזור החוף הדרומי הינה נמוכה מאוד. עם זאת, האזור נתון להשפעה של אירועי רעידות אדמה חזקים שמקורם העיקרי בבקע ים המלח (מרתק של כ-80 ק"מ). בהערכה, זמן חזרה של אירוע רעידת אדמה במגניטודה גבוהה מ-6.2 המתרחש לאורך הבקע והעשוי לגרום לנזק במישור החוף, הט כ-400 שנה.</p> <p>ב. הגברה של תנודות קרקע עקב תנאים גיאולוגיים וטופוגרפיים - על פי נספח ג' לתקן הישראלי 413, מקדם תאוצת קרקע אופקית חזויה (Z) באתר, הטו 0.09. על פי תקן ישראלי 413 (גיליון תיקון 3, 2009) במקומות בהם מתוכננים אלמנטים סטרוקטורליים ראשיים יתקיים הצורך בביצוע סקר אתרים ללימוד פרטני של השפעת תנאי הקרקע על תגובת המבנה לפי חתכי הקרקע. למקרה שתסווג כ-F (רגיש להגברה) יידרש ביצוע סקר תגובת אתר לצורך כימות מידת ההגברה, איפיונה סדר ובעוצמה מתאימים. סווג הקרקע הנו C עד D - קרקע צפופה מאוד עד קרקע קשיחה. על בסיס הנייל, בשילוב ניתוח מפת האזורים החשודים בהגברת שתית חריגות הנלוות לתקן ישראלי 413, ובהתבסס על פני ותת הקרקע באתר, ניתן לקבוע כי האתר הנסקר ממוקם באזור שאינו מוגדר כחשוד בהגברות שתית עקב הימצאות סלע קשה מאוד בבסיס, וכי ההתכנות להגברה חריגה של השתית נמוכה ביותר.</p> <p>ג. קירבה להעתק פעיל או חשוד כפעיל - האתר הנסקר וסביבתו הקרובה אינם נחצים על ידי העתקים ראשיים או גדולים. על פי מפת ההעתקים בישראל, החשודים בפעילות צעירה, האתר "נקמ" מהעתקים פעילים או החשודים בפעילות צעירה.</p> <p>ד. גלישות קרקע וציבות מזדונות - התבליט הטבעית באזור הנסקר הינה מישורית עד מישורית מעט גלית. הכיסוי העליון הטו קרקעות בהרכב: חול, חול עם דקים חול טיני-חרסיתי ואבן חול גירית ברמות צימנוט משתנות (כוכר) בעובי גדול מ-20 מ'. לאור הנייל ניתן לקבוע כי האזור בכללותו יציב וכי באירוע של רעידת אדמה חזקה סיכויי התמוטטות/כשל בשתית הטבעית נמוכים עד מאד. עם זאת, במידה ויתוכננו מילויים גבוהים, יש לקחת בחשבון כי בארוע של רעידת אדמה חזקה, תיתכנה</p>

תופעות הרס (גלישה, תזוזה) במילוי. תופעות שכאלה עלולות להתפתח בעיקר על מישורי שכבה רכים כגון חרסית ובמגע בין יחידות קרקע שונות.

ה. אפשרות להתנזלות הקרקע – ברעידת אדמה חזקה, תאי שטח בהם השתית הטבעית הנה קרקע סלע גרנולי (רגרי) עם צפיפות נמוכה ורוויה במים תיתכן התפתחות של התנזלות הקרקע. תקן ישראלי 413 דורש להתחשב בתכן במקרה שכאלה. בחינת התנאים באתר, רוס הופעת מים בשילוב חתך תת הקרקע ותכונות מרכיבי פני השטח מצביעים כי בכל שטח התכנית לא קיימים התנאים העשויים לפתח תופעות התנזלות בעת רעידת אדמה.

ו. התכנות צונאמימאחר ורוס פני השטח נע בתחום שבין 47 – 65 מעפיהיי – ניתן לקבוע כי האתר אינו בר השפעה מאירוע צונאמי.

6:6 מיקולט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הגייא) ובאישורו.

6:7 חנייה

החנייה תיהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6:8 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6:9 הפקעות לצרכי ציבור

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

6:10 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7:1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	

7:2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. התימות

מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים מורשי חתימה: יעקב בן-יעקב, ת.ז. 004411880 מאיר ביטון, ת.ז. 057149288 תאגיד/שם רשות מקומית: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 11. 11. 2013	מספר תאגיד: 57-002732-6	מניש התוכנית
-------------------------	--	------------------	--	---	---------------------	-------------------------	-----------------

מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: אדרי דודי דרוני תאגיד: office@droni-arch.co.il ד. דרוני אדריכלים ובנויערים	חתימה: דודי דרוני מספר תאגיד: 03-5259013	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	עורך התוכנית
-------------------------	--	------------------	--	---	------------------	-------------------------	-----------------

מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים מורשי חתימה: יעקב בן-יעקב, ת.ז. 004411880 מאיר ביטון, ת.ז. 057149288 תאגיד/שם רשות מקומית: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	יזם במועל
-------------------------	--	------------------	--	---	------------------	-------------------------	--------------

מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים מורשי חתימה: יעקב בן-יעקב, ת.ז. 004411880 מאיר ביטון, ת.ז. 057149288 תאגיד/שם רשות מקומית: מושב נתיב העשרה בחולות זיקים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	יזם במועל
-------------------------	--	------------------	--	---	------------------	-------------------------	--------------

מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מדינת ישראל תאגיד: ע"י מ.מ.י. מתוז ירושלים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מדינת ישראל תאגיד: ע"י מ.מ.י. מתוז ירושלים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מדינת ישראל תאגיד: ע"י מ.מ.י. מתוז ירושלים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 57-002732-6		תאריך: 1/12/2011	שם: מדינת ישראל תאגיד: ע"י מ.מ.י. מתוז ירושלים	חתימה: נתנע העשרה בחולות זיקים מושב-עובדים להתמחות חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 1/12/2011	מספר תאגיד: 57-002732-6	בעל עניין בקרקע