

1010101

מבאית 2006

27-03-2006

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 2/291/03/6
שם תוכנית: הישוב ניצן

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: חוף אשקלון  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון והבניה - מחוז דרום          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' 2/291/03/6          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חתמה          ביום 10/29/06 לאשר את התוכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית כאו נעשה שינוי אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה שינוי אישור שר          מנהל מינהל התכנון          ח"ר הועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

## מטרות התכנית-

1. עידכון התכנית על פי צרכי המועצה האזורית חוף אשקלון. אלה השינויים העיקריים:
  - א. הגדלת השטח למבני ציבור מצפון מזרח הישוב ("קרית החינוך") המיועד למוסדות חינוך.
  - ב. שינויים בגודל שטחים לבניני ציבור ובמגרש הספורט במרכז הישוב עקב הסטה קטנה של דרך מאספת מס' 5 מערבה, וכן הגדלת מגרש מס' 921.
  - ג. דרכים-1. שינויים בתוואי דרכים: דרך מס' 29 (עקב הצורך בהרחבת שפ"פ ותחנת שנאים קיימת), דרך מס' 5 (עקב אותה ת' שנאים), הארכת דרך מס' 30, שינוי תוואי דרך מס' 40 ושינוי מיקום הפניה לבית העלמין (דרך מס' 17), קיצור דרך מס' 22 ועידכון מעגלי תנועה.
  - ד. קביעת מגרשים קטנים של מתקנים הנדסיים עבור 5 תחנות שנאים ועבור מיתקני שאיבה למים (בוסטר).
  - ה. שינויים בשטח שני מגרשים לבניני ציבור- מס' 922 ו-923 - ובקוי הבנין שלהם, עקב הצבת תחנות שנאים בקרבתם.
  - ו. הקטנה מסוימת של המגרש המסחרי עקב השינוי בתוואי של דרך מס' 29.
  - ז. ביטול 3 מגרשים למגורים בשכונה המערבית החדשה -מגרשים מס' 451, 452 ו-463 (עקב קיומה של חורשת ארנים הסטורית במקום), ותכנון 3 מגרשים למגורים באזור הישוב הוותיק -מגרשים מס' 520, 521, 522.
  - ח. עידכון גבולות ו/או קוי בנין למגרשים קיימים למגורים (מגרשים 110, 284, 637).
2. סקירה, תיעוד ושימור נכסי מורשת הנמצאים במרכז הישוב, והכוללים עצים, מבנים, אתרים, ציר הולכי רגל, צירי מבט ומתחם נופי.
 

מרכז הישוב היה בעבר חלק מאדמות הכפר הערבי "חממה" ופעל בו מחנה צבאי בריטי. בשנות הארבעים נבנתה במקום נקודת ישוב עברית- קיבוץ ניצנים (הישן), שחרב ערב מלחמת העצמאות. בין השנים 1948-1990 שימש המתחם את כפר הנוער הציוני והחל משנות התשעים הלך ונבנה במקום הישוב הקהילתי דתי ניצן. מרכז הישוב ניצן, דהיינו-"האתר"- כולל בין המבנים השונים בו מספר מבנים המיועדים לשימור מתקופת כפר הנוער הציוני- כיתת לימוד, בית כנסת ומבנה מועדון. האתר כולל גם שתי שדרות עצים וותיקות המיועדות לשימור - שדרת האקליפטוסים ושדרת הפיקוסים. לצד מרכז הישוב, בנקודה הגבוהה ביותר בישוב, מצויה גבעת המגדלים, שעליה נבנו מבנים שונים לנשיאת מכלי מים ע"י הבריטים, ואשר שימשו גם את אנשי קיבוץ ניצנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הישוב ניצן
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	2/291/03/6
1.2	שטח התוכנית	355.948 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
2	מספר מהדורה בשלב	2
30.12.15	תאריך עדכון המהדורה	30.12.15
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
היתרים או הרשות	היתרים או הרשות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות.
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי
  - חוף אשקלון
  - קואורדינטה X 165100
  - קואורדינטה Y 627700
- 1.5.2 תיאור מקום
  - בישוב ניצן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית
  - מועצה אזורית חוף אשקלון.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - התייחסות לתחום הרשות
  - חלק מתחום הרשות
  - נפה
  - באר שבע
  - יישוב
  - ניצן
  - שכונה
  - לי"ר
  - רחוב
  - לי"ר
  - מספר בית
  - לי"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2782	מוסדר	חלק מהגוש	10,21	4,5,6,7,8,9,12,13,16,20,22,24,25
2783	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
163	מוסדר	חלק מהגוש	141	118,119,120,125,126,128,135,139
164	מוסדר	חלק מהגוש	-	118,120,122,123,128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
291/03/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 291/03/6 ממשיכות לחול.	5531	23.5.06
2016/מק/6	כפיפות	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד		6.05.01
תמ"א 21	כפיפות	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד	1980	8.12.82

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	30.12.15	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	30.12.15	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יעל ברנד	29.07.13	1	32	ל"ר	מחייב	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אדרי' מימר נאור	05.12.13	ל"ר	73	ל"ר	מנחה	נספח סקר תיעוד מקדים לשימור
	ועדה מחוזית	אינג' יוחי רעי	20.12.11	1	6(10+ עמ' לנספחים)	1:1500	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	אינג' רון בנארי	1.12.15	ל"ר	15	ל"ר	מנחה	נספח סיכונים סייסמיים

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				משרד הבינוי השיכון, מחוז ירושלים		רח' הלל 23 ירושלים	02-6291141		02-6291155		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				לא רלוונטי						

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			מינהל מקרקעי ישראל- מחוז ירושלים		ת.ד. 36259, ירושלים 91361	02-5318888		02-5318706	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל ובונה ערים	9945429	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש	08-6235902	052-2700228	08-6235903	net.ilelami@netvision
מים וביוב	מהנדס אזרחי	53907549	35694	איחוד מהנדסים	רח' מוריה 22 רמת גן 52381	03-6770494	054-4350479	03-6778841	yohi@water-engineers.co.il
מודד	מודד מוסמך	307164806	826	מגה- מדידות והנדסה בע"מ	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש	08-6286074	054-4920607	08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net
סוקרת עצים	הנדסאית נוף	024128423			יגאל אלון 4א' מזכרת בתיה	08-9357601	052-8715933	08-9357601	Yaelbrand1@gmail.com
יועץ שימור	אדריכל	028449189	112080	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	יונתן רטוש 3 יפו	072-2510049	054-4269908	077-6262862	mimar@012.net.il
יועץ סייסמי	מהנדס גיאולוגיה	054256334	40914	רון בנארי בע"מ	משק 64, כפר בן-נון, 99780	08-9797650	050-6456321	08-9797099	rb_geo@012.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
מבנה לשימור	מבנה בעל ערך הסטורי, תרבותי (אדריכלי, חברתי) ונופי המיועד לשימור (כולל סביבתו הקרובה).
עץ לשימור	עץ בוגר בעל ערך הסטורי, תרבותי ונופי המיועד לשימור.
אתר או מתחם לשימור	אתר הכולל מקבץ של אלמנטים בנויים/נופיים יחד עם סביבתם הקרובה, המיועדים לשימור.
מתחם שימור נופי	מתחם הכולל בין היתר, מבנים, צמחיה, אלמנטים של פיתוח נופי, חפירות, צירי תנועה, צירי מבט, נקודות תצפית ומפתחי נוף - המיועדים לשימור.
ציר הולכי רגל/מבט לשימור	ציר תנועה/קו ראייה בין אלמנטים הסטוריים/תרבותיים/נופיים המיועד להישאר פתוח להגעה/לתצפית. מרכיבי הציר כוללים את תוואי הציר ואת האלמנטים הבנויים והנופיים המגדירים אותו.

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**

1. עידכון התכנית על פי צרכי המועצה האזורית חוף אשקלון, כמפורט להלן:
  - א. הגדלת השטח למבני ציבור מצפון מזרח הישוב ("קריית החינוך") המיועד למוסדות חינוך.
  - ב. שינויים בגודל שטחים לבניני ציבור ובמגרש הספורט במרכז הישוב עקב הסטה קטנה של דרך מאספת מס' 5 מערבה, וכן הגדלת מגרש מס' 921.
  - ג. דרכים-1. שינויים בתוואי דרכים: דרך מס' 29 (עקב הצורך בהרחבת שפ"פ ותחנת שנאים קיימת), דרך מס' 5 (עקב אותה ת' שנאים), הארכת דרך מס' 30, שינוי תוואי דרך מס' 40 ושינוי מיקום הפניה לבית העלמין (דרך מס' 17) קיצור דרך מס' 22 ועידכון מעגלי תנועה.
  - ד. קביעת מגרשים קטנים של מתקנים הנדסיים עבור 5 תחנות שנאים ועבור מיתקני שאיבה למים (בוסטרי).
  - ה. שינויים בשטח שני מגרשים לבניני ציבור- מס' 922 ו-923 - ובקוי הבנין שלהם, עקב הצבת תחנות שנאים בקרבתם.
  - ו. הקטנה מסוימת של המגרש המסחרי עקב השינוי בתוואי של דרך מס' 29.
  - ז. ביטול 3 מגרשים למגורים בשכונה המערבית החדשה - מגרשים מס' 451, 452 ו-463 (עקב קיומה של חורשת ארנים הסטורית במקום), ותכנון 3 מגרשים למגורים באזור הישוב הוותיק - מגרשים מס' 520, 521, 522.
  - ח. עידכון גבולות ו/או קוי בנין למגרשים קיימים למגורים (מגרשים 110, 284, 637).
2. שימור המורשת של ניצנים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי, מאזור מגורים א', מאזור מסחרי, משטח לבניני ציבור, מדרך, משביל להולכי רגל, מחייץ נופי, משטח פרטי פתוח ומשטח ציבורי פתוח - לדרך, למתקן הנדסי, לאזור מגורים א', למבנים ומוסדות ציבור, למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לאזור מסחרי, לאזור חקלאי, לשביל, לשטח ציבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. שימור המורשת התרבותית של ניצנים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

355.948 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,920	136+	1,784	מ"ר	מגורים א'
		8	-	8	יח"ד	
		90,659	4381+	86,278	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		2326	234 -	2560	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				637 , 284 , 110 , 520-522	מגורים א'
				800A , 800	מסחר
				920-923	מבנים ומוסדות ציבור
				929-932	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				950,951,952,958,962,965,967 981,984,985 ,982A ,982B, 971 ,968	שטח ציבורי פתוח
				910,911,912	שטח פרטי פתוח
				713	שביל
				873,874,875	קרקע חקלאית
				861	רצועת חייץ נופי
				750	אזור ספורט
				1035-1043 , 1000-1023	דרכים
				801-808	מתקן הנדסי

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
0.96	3,438	מגורים א'	0.89	3,191	אזור מגורים א'
15.07	53,652	מבנים ומוסדות ציבור	27.51	97,930	שטח לבניני ציבור
21.68	77,181	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	0.55	1,971	אזור ספורט
1.09	3,876	מסחר	1.20	4,266	אזור מסחרי
20.57	73,218	שטח ציבורי פתוח	23.40	83,296	שטח ציבורי פתוח
1.29	4,617	פרטי פתוח	1.65	5,885	שטח פרטי פתוח
0.61	2,196	שביל	0.09	343	שביל להולכי רגל
20.44	72,774	קרקע חקלאית	37.22	96,910	אזור חקלאי
3.42	12,187	רצועת חייץ נופי	3.48	12,403	רצועת חייץ נופי
0.52	1,868	אזור ספורט	13.89	49,467	דרכים וחניות
14.08	50,153	דרכים	0.08	286	מתקן הנדסי
0.22	788	מתקן הנדסי			
100.00	355,948	סה"כ	100.00	355,948	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בניית יח"ד אחת במגרש (למעט בניית שתי יח"ד במגרשים 637 ו-110) + שטחי שרות, הכל כמפורט בתכנית מס' 291/03/6 (למגרשים 284, 520, 521, 522) ובתכנית מס' 6/מק/2016 (למגרשים 110, 637).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמפורט בתכנית מס' 291/03/6, למעט במגרשים 110 ו-637 שבהם יחולו ההוראות והזכויות המפורטות בתכנית מס' 6/מק/2016.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבני חינוך.
	ב. מתקנים הנדסיים עבור התשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות בניה הוראות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות.
ב.	הוראות בניה לחצרות משק לכל מבנה שלגביו יהיה צורך בכך, יוקצה מקום לחצר משק אשר גדרותיה ישולבו בקירות הפיתוח ויהיו זהים בצורתם, הכל בהתאם להוראות הפיתוח בתכנית הבינוי לביצוע ובהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.
ג.	עצים קיימים ונוי מומלץ כי עצי צל יינטעו בצידו המערבי של כל מבנה. מומלץ כי נטיעות יהו 30% מהשטח ועצים קיימים ישמרו וישולבו בבינוי.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מיועד למבני חינוך כגון גני ילדים ומעונות יום, מבני תרבות, בתי כנסת, מזכירות, מוסדות בריאות (טיפת חלב), מקוואות, מועדוני נוער, מבני מורשת, וכו'.
	ב. מתקנים הנדסיים עבור התשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות בניה הוראות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות.
ב.	הוראות בניה לחצרות משק לכל מבנה שלגביו יהיה צורך בכך, יוקצה מקום לחצר משק אשר גדרותיה ישולבו בקירות הפיתוח ויהיו זהים בצורתם, הכל בהתאם להוראות הפיתוח בתכנית הבינוי לביצוע ובהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.
ג.	עצים קיימים ונוי מומלץ כי עצי צל יינטעו בצידו המערבי של כל מבנה. מומלץ כי נטיעות יהו 30% מהשטח ועצים קיימים ישמרו וישולבו בבינוי.
ד.	מבנים קיימים מבנים קיימים החורגים מקווי בנין ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.
ה.	נכסי מורשת לשימור בשטח מצויים עצים, מבנים, אתרים, ציר הולכי רגל, צירי מבט ומתחם נופי המיועדים לשימור (להלן: נכסי מורשת"). הוראות לגבי נכסי המורשת לפי פרק 6. הוראות נוספות סעיף 6.10.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השטח מיועד להקמת מבני מסחר לשימוש מקומי כגון צרכניה, חנויות, משרדים, מרפאה, דואר, מסעדה, מזנון וכו'.
ב.	תותר הקמת מרתף. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין שמעליו.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	תותר בניה בקו 0.0 בגבול שבין שני המגרשים המסחריים, בתנאי קיר אטום ובהסכמת השכן.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: מתקן הנדסי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנות שנאים, ומתקני שאיבה לביוב ומים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	תחנות שנאים
	מגרשים 804-808
	בוסטרים להגברת לחץ המים
	מגרשים 803, 802
	תחנות לשאיבת שפכי ביוב
	מגרש 801

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בשצ"פ יהיו מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, דרכים פנימיות, חניה ציבורית, תחנות הסעה, ספסלים וריהוט רחוב, מקלטים, מערכות תשתית של בזק (כבלים, פילרים וחזרי רח"ק) וטל"כ, מערכות ניקוז וכן גדר ודרך ביטחוניית. תותר העברת קווי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר. יש להקצות רצועת גינון ברוחב של 2 מ' לפחות ברוב גבולות השטח. מומלץ כי נטיעות יהוו כ-50% משטח המגרש ועצים קיימים ישמרו.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	צמחיה
	במגרשים מס' 967, 968 - ישמרו האקליפטוסים. העצים הקיימים יישמרו ברובם. במיוחד יישמרו עצי הפיקוסים, הצאלונים, האורנים הבריאים והאקליפטוסים, כאמור. בעבודות הפיתוח הסופיות ובמהלך העבודה ישאפו לשמר כמה שיותר עצים. העצים המיועדים לשימור מסומנים בתכנית הפיתוח. עצים שיוחלט להעתיקם יועתקו באופן זמני ל"מחסן העצים" שיהווה משתלה עם מערכת השקיה מסודרת. עם סיום העבודות יוחזרו העצים למקום המיועד לכך ואשר יוכן מראש ע"פ מפרטי העתקה ושיקום.
	נכסי מורשת לשימור
	בשטח מצויים עצים, מקבצי עצים/צמחיה, מבנים, אתרים, ציר הולכי רגל, צירי מבט. הוראות לגבי נכסי המורשת לפי סעיף 6.10.
	גיאומורפולוגיה
	קווי הגובה והטופוגרפיה הטבעית ישמרו ככל האפשר. הפיתוח יקנה את התחושה שישנה היום: פער הגבהים בין "גבעת המיכלים" ל"אמבטיה" של התיאטרון. הבניינים והפיתוח ייבנו ע"פ קווי הגובה המתוכננים בסטייה של עד 50 ס"מ אנכית.
	קירות אבן
	קירות ייבנו מאבן כורכר טבעית או מאבן כורכרית של חב' אקרשטיין (או ש"ע). אופי הקירות יהיה טרסות תומכות המגשרות על פערי הגובה. בגב הקירות יישתלו עצים.
	ריצוף רחבות
	הריצוף יבוצע מאבן משתלבת ע"פ עקרונות שהוצבו בתכנית הפיתוח המגדירות מספר רחבות.
	תשתיות
	לא תותר העברת תשתיות עליות או כבלים באוויר. פילרים - מיקומם ומרחקיהם ממגרשים שיעודם מגורים יקבעו באישור חברת החשמל והועדה המקומית.
	על תא שטח מס' 951 חלות הוראות תמ"א 21.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית מס' 6/מק/2016.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמפורט בתכנית מס' 6/מק/2016.
<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: אזור חקלאי</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית מס' 291/03/6.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמפורט בתכנית מס' 291/03/6.
<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: רצועת חייץ נופי</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית מס' 291/03/6.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמפורט בתכנית מס' 291/03/6.
<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, קווי תשתית וניקוז, לגינון ולמיקום ספסלים, סככות צל וריהוט רחוב. <b>ציר הולכי רגל (מסלול מטיילים)</b> -יפותח ציר מטיילים לפי המסומן בתשריט.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	תיאסר בניה כל שהיא.
<b>4.11</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז ותיאסר בהן כל בנייה שהיא, למעט ריהוט רחוב, תחנות הסעה וסככות צל.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	מומלץ כי לכל 4 תאי חניה יינטע עץ צל אחד ועצים קיימים ישמרו. מומלץ כי בדרכים יינטעו שדרות עצים בשני צידיהם.
<b>4.12</b>	<b>שם ייעוד: אזור ספורט</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגרש ספורט ומתקני ספורט.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמפורט בתכנית מס' 291/03/6.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא או מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
																שרות	עיקרי	
מגורים א' חד-משפחתי	520,284, 521,522	511	25% (2) (4)	-	10%	55%, 35% מקסי בקומת קרקע	10.5 מ' לגג רעפים 8.0 לגג שטוח	1	40% (1)	90%	-	שרות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
מגורים א' דו-משפחתי	637	622	60 מ"ר (2) (4)	-	100 מ"ר	350 מ"ר	10.5 מ' לגג רעפים 8.0 לגג שטוח	2	260 מ"ר (1)	-	510 מ"ר	שרות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
	110	610	ע"פ תכנית מס' 6/מק/2016		357 מ"ר	ע"פ תכנית מס' 6/מק/2016			2									
מבנים ומוסדות ציבור (5)	920,922, 923	2,709	10% (4)	-	15%	90%	16 מ' מ' -	-	50%	115%		שרות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
	921	5,466	-	-	4%	18%	-	-	22%	22%		שרות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	929-932	2,695	10% (4)	-	10%	60%	16 מ' מ' -	-	50%	80%		שרות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				תכסית תא משטח תא או השטח) מ"ר (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר	800 A, 800	1,688	50%	10%	10%	-	-	-	1	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
מתקן הנדסי	801-808	51	90%	-	-	90%	-	4.5 מ'	1	1	ע"פ הנחיות חברת החשמל (לגבי שנאים) והועדה המקומית (לגבי מקלטים ומבני תשתית אחרים).				
שצ"פ (3)	,950,951 ,952,958 962,965 ,967,968 981,971 982A,984		150 מ"ר	-	-	-	-	4.5 מ'	-	1					

## הערות:

1. חניה מקורה אינה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
2. באזור מגורים א' לא יחרוג שטח המרתף מגבולות הבנין.
3. בשצ"פ יהיו השימושים המותרים לבניה: מקלטים, עד 3.0 מ' מגבול מגרש מגורים.
4. בכל המגרשים יהיו קווי הבנין התת-קרקעיים זהים לקווי הבנין שמעל הקרקע.
5. המבנים המיועדים לשימור ישמרו במצבם מבחינת גובהם ומספר הקומות שלהם.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- למרכז היישוב קיימת תכנית בינוי לביצוע אשר תוגש בקני"מ 1:250 לועדה המקומית. יש לפעול ע"פ ההנחיות המופיעות בתכנית זו וע"פ התנאים הבאים:
1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש
  2. תכניות מפורטות של מערכת השפכים יתואמו ויאושרו על ידי משרד הבריאות.
  3. היתרי הבניה לתחנות שאיבה (כולל פתרון לאגירת גלישות בזמן תקלה) ומתקני המים מותנים באישור המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
  4. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.
  5. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז. תכנית הניקוז תבוצע יחד עם כל עבודות התשתית.
  6. היתרי בניה למגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ולאזור מסחרי, ינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לענין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
  7. תנאי להיתר בניה- הריסת המבנים המסומנים להריסה.
  8. תנאי למתן היתר לעבודות בגבולות התוכנית הוא גידור גבעת המגדלים.
  9. היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
  10. תנאים למתן היתר בנייה בהקשר של נכסי מורשת:
    1. תנאי למתן היתרים לעבודות עפר או היתרי בניה בגבעת המגדלים (תא שטח מס' 951) יהיה הכנת תכנית שימור לגבעת המגדלים לרבות הייצוב של מרכיבי גבעת המגדלים וההגנה עליהם.
    2. תנאי למתן היתר לעבודות בכל המתחם לשימור הוא אישור תוכנית בינוי לשטח המתחם כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
      - א. התוכנית תוכן בהתייעצות עם אדריכל נוף בעל ידע בשימור.
      - ב. התוכנית תתבסס על עבודת התיעוד ותטמיע את מסקנות התיעוד בכלל, ואת מסקנות הניתוח הנופי בפרט.
      - ג. התוכנית תשמור על הערכים של נכסי המורשת שנקבעו לשימור.
    3. תנאי למתן היתר לעבודות בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, הוא פירוט האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
    4. תנאי לבקשה לעקירה של עץ/מקבץ עצים שהוגדרו לשימור הוא אישור פקיד היערות.
    5. תנאי לבקשה לביצוע עבודות במבנים לשימור הוא:
      - א. הכנת תיק תיעוד על פי הנחיות מנהל התכנון.
      - ב. העברת עותק קשיח ועותק דיגיטאלי של התיעוד לוועדה המקומית.
      - ג. אישור תוכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 על ידי הוועדה המקומית.
1. מהות הפרטים וקנה המידה של הפרטים ייקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית או עם מי מטעמו.
  2. התוכנית תתבסס על ממצאי התיעוד.
  3. התוכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה. ההוראות יתבססו על ההוראות המפורטות כאן ויוסיפו עליהן לפי העניין.
  4. התוכנית תכלול הנחיות עיצוב.
  5. התוכנית תוכן על ידי אדריכל בעל ידע בשימור על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
  6. תנאי לבקשה לעבודות שימור/פיתוח בגבולות מתחם לשימור הוא:
    - א. תיעוד המתחם:
      1. בגבעת המגדלים - תיעוד על פי הנחיות מנהל התכנון. התיעוד יתייחס למכלול הערכים של גבעת המגדלים ובכלל זה היותה נקודת ציון ונקודת תצפית.
      2. במקבץ עצים/צמחייה - תיעוד ובכלל זה: תיעוד צילומי, כרטיס אתר הכולל מידע לגבי העצים/צמחייה, ההיסטוריה שלהם, נדירותם, חשיבותם

- הנופית/היסטורית/אקולוגית ומצבם הבריאותי/בטיחותי, מפת מדידה ועליה סימון העצים/צמחים, וחוות דעת לגבי השפעה של העבודות המוצעות על העצים/צמחים.
- ב. העברת עותק קשיח ועותק דיגיטאלי של התיעוד לוועדה המקומית.
- ג. אישור תוכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"מ שיתואם עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו על ידי הוועדה המקומית.
1. סוג התוכנית המפורטת, מהות הפרטים וקנה המידה של הפרטים ייקבעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או עם מי מטעמו.
  2. התוכנית תתבסס על ממצאי התיעוד.
  3. התוכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה. ההוראות יתבססו על ההוראות המפורטות כאן ויוסיפו עליהן לפי העניין.
  4. התוכנית תכלול הנחיות עיצוב.
  5. תוכניות פיתוח לאתרים יוכנו על ידי אדריכל נוף בעל ידע בשימור על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
  6. תוכנית שימור לאלמנטים המבונים בשטח גבעת המגדלים תוכן על ידי אדריכל בעל ידע בשימור על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
7. תנאי למתן היתר לעבודות שימור/פיתוח בגבולות מתחם שימור נופי הוא:
- א. אישור תוכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"מ שיתואם עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו על ידי הוועדה המקומית.
  - ב. סוג התוכנית המפורטת, מהות הפרטים וקנה המידה של הפרטים ייקבעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או עם מי מטעמו.
  - ג. הצגת הבינוי המוצע על רקע הסביבה בקני"מ שיתואם עם מנדס הוועדה המקומית או עם מי מטעמו.
  - ד. ניתוח נופי לבדיקת ההשפעה של העבודה המוצעת על גבעת המגדלים ועל המבט ממנה ל"ארמון".
  - ה. ניתוח לבדיקת ההשפעה של העבודה המוצעת על העצים במתחם.
  - ו. תנאי לבקשה להיתר לעקירה/פיתוח/בנייה בעצים ומבנים לשימור בתחומי המתחם הנופי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 3,4,5 לעיל.
8. תנאי למתן היתר לעבודות בינוי/פיתוח בגבולות ציר מבט לשימור הוא:
- א. תיעוד הציר והעברת עותק קשיח ועותק דיגיטאלי של התיעוד לוועדה המקומית:
    1. המבטים אל גבעת המגדלים וממנה יתועדו באמצעות צילומים.
    2. ציר הולכי הרגל יתועד עפ"י הנחיות מנהל התכנון.
  - ב. הצגת הבינוי המוצע על רקע הסביבה בקני"מ שיתואם עם מהנדס הוועדה המקומית או עם מי מטעמו.
  - ג. ניתוח נופי לבדיקת ההשפעה של העבודה המוצעת על הציר ועל מרכיביו.
  - ד. תנאי למתן היתר היתר לעבודות בינוי/פיתוח בגבולות ציר הולכי רגל לשימור הוא אישור תוכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"מ שיתואם עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו על ידי הוועדה המקומית.
1. סוג התוכנית המפורטת, מהות הפרטים וקנה המידה של הפרטים ייקבעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או עם מי מטעמו.
  2. התוכנית תתבסס על ממצאי התיעוד.
  3. התוכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה. ההוראות יתבססו על ההוראות המפורטות כאן ויוסיפו עליהן לפי העניין.
  4. התוכנית תכלול הנחיות עיצוב.
  5. התוכנית תוכן על ידי / בהתייעצות עם אדריכל נוף בעל ידע בשימור על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

## 6.2 תנאי לאיכלוס מבנים

איכלוס כל מבנה מגורים בישוב הקבע על ידי מפוני חבל עזה יותנה בהפסקת כל שימוש במבנה ששימש לו דיור זמני, אם היה כזה, מבין המבנים הזמניים שהוקמו מכח תקנות הפטור ביישוב ניצן. פינוי המבנים שבהם הופסק השימוש יבוצע בשלבים או באשכולות בתיאום עם הוועדה המקומית תוך הקפדה על שיקולים כלכליים ובטיחותיים.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. מקומות חניה נוספים ניתן למקם בתחומי הדרכים

**6.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.5 הנחיות כלליות לתשתיות**

כמפורט בתכנית מס' 291/03/6.

**6.6 הפקעות לצורכי ציבור**

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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.7 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.8 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי**

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכו').  
ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.9 אספקת מים**

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים האחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת מים לעסקים ומבנים בעלי פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת המים לשתייה, או בכל מקום אחר שידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.

## 6.10 נכסי מורשת שנקבעו לשימור

1. כללי:
- א. נכסי המורשת שסומנו מיועדים לשימור. ואלה הם: 1-גבעת המגדלים. 2-שדרת האקליפטוסים. 3-שדרת הפיקוסים. 4-מבנה כיתת הלימוד. 5-מבנה בית הכנסת. 6-מבנה המועדון.
- ב. אין לפגוע/להרוס נכס מורשת ו/או מרכיב של נכס מורשת שהוגדר לשימור.
- ג. לא תותר כל פעילות אשר יש בה לפגוע במטרות השימור.
- ד. עבודות שייעשו בתחומי התוכנית ישמרו על הערכים בגינם הוגדרו נכסי המורשת לשימור.
- ה. יש להציג את נכסי המורשת (presentation) באופן שיפרט את כל הרבדים בהתפתחות שלהם.
- ו. בנייה חדשה בתחום התוכנית תכבד את הדומינאנטיות הוויזואלית של גבעת המגדלים, הן מבחינת גובה, והן מבחינת מסה.
- ז. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של נכסי המורשת.
- ח. יש לשמור על השלמות (integrity) של הקונטקסט ושל המרקם הפיזי של נכסי המורשת ולשם כך:
1. יש להשאיר נכסי מורשת שהוגדרו לשימור במקומם.
  2. אין לפרק ולהרכיב אלמנטים בנויים שהוגדרו לשימור.
  3. יש לשמור על שלמות מערכת הקונסטרוקציה של מבנים שהוגדרו לשימור.
  4. יש לשמור על שלמות החזיתות של מבנים שהוגדרו לשימור.
- ט. אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, בחזיתות מבנים שהוגדרו לשימור.
- י. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה ובכלל זה, בין היתר:
1. רבדים בהתפתחות הנכס.
  2. חומרים קיימים, פטינה ופגיעות כדורים.
2. בנוסף, יחולו על נכסי המורשת ההוראות הבאות, בהתאם לסוג הנכס:
- א. עץ לשימור:
1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
  2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחום.
  3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. על אף האמור לעיל, ניתן לעקור עץ לשימור מטעמי מחלה או בטיחות.
  4. תנאי לבקשה להיתר לעבודות בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, הוא פירוט האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
  5. תנאי לבקשה לעקירה של עץ/מקבץ צמחים שהוגדרו לשימור הוא אישור פקיד היערות.
- ב. מבנה לשימור
1. מבנים שהוגדרו לשימור כוללים את המבנה עצמו ואת סביבתו הקרובה, ובכלל זה, בין היתר, צמחים, גדרות וריצוף, עד מרחק של 6 מ' ממנו.
  2. לא יותרו תוספות בנייה לבית הכנסת של כפר הנוער ניצנים ולכיתת הלימוד.
  3. תוספות בנייה למועדון ייקבעו בהתאם לממצאי התייעוד.
  4. תנאי לבקשה לביצוע עבודות במבנים לשימור – מפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 5.
- ג. מתחם לשימור
1. גבולות המתחם של גבעת המגדלים זהים לגבולות תא שטח 951.
  2. מתחם לשימור כולל מקבץ של אלמנטים בנויים/נופיים, יחד עם סביבתם הקרובה. המרכיבים של גבעת המגדלים הם מגדלי המים, מתקנים נלווים, חפירות, צמחייה, תכסית וטופוגרפיה. המרכיבים של שדרות העצים הם העצים, החלל ביניהם, תכסית הקרקע והטופוגרפיה.
  3. על עצים ומבנים במתחם לשימור יחולו הוראות סעיף 6.10 ס"ק 2א' ו-2ב' בהתאמה.

<p>4. לא תותר בנייה חדשה בתחומי מתחם לשימור.</p> <p>א. עבודות הפיתוח בגבעת המגדלים יהיו מינימאליות בכדי לשמור על אופי האתר.</p> <p>ב. אין לפגוע בבולטות הנופית של גבעת המגדלים.</p> <p>ג. אין לפגוע בנצפות של גבעת המגדלים מכיוון נתיב המורשת.</p> <p>ד. אין לפגוע בצירי המבט אל גבעת המגדלים וממנה.</p> <p>ה. אין לשנות את הטופוגרפיה של גבעת המגדלים.</p> <p>5. שדרת הפיקוסים : תשמור בשלמותה בעת ביצוע המבנים והפיתוח.</p> <p>6. תנאי לבקשה להיתר לעבודות שימור/פיתוח בגבולות אתר לשימור מפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 6.</p> <p>7. תנאי לבקשה להיתר לעבודות בינוי/פיתוח בגבולות אזור חיץ של אתר לשימור - מפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 6.</p> <p><b>ד. מתחם שימור נופי</b></p> <p>1. המתחם הנופי שהוגדר לשימור הוא השטח שבין גבעת המגדלים ל"ארמון".</p> <p>2. מרכיבי מתחם נופי לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, צמחייה, אלמנטים של פיתוח נופי, חפירות, צירי תנועה, צירי מבט, נקודות תצפית ומפתחי נוף.</p> <p>3. המבנים כיתת הלימוד, בית הכנסת ומבנה המועדון המצויים במתחם הוגדרו לשימור, ויחול עליהם סעיף 2 ב' לעיל.</p> <p>4. בנייה חדשה בתחומי המתחם לא תעלה בגובהה על המוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5 בהוראות התכנית).</p> <p>5. עצים בוגרים במתחם יטופלו כעצים לשימור (ראו סעיף 6.10 ס"ק 2א').</p> <p>6. תנאי לבקשה להיתר לעבודות שימור/פיתוח בגבולות מתחם שימור נופי - מפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 7.</p> <p><b>ה. ציר הולכי רגל/מבט</b></p> <p>1. הצירים שהוגדרו לשימור הם נתיב המורשת (ציר הולכי רגל) והמבטים מגבעת המגדלים לכיוון כביש 4, לכיוון קיבוץ ניצנים ולכיוון "הארמון" (צירי מבט).</p> <p>2. מרכיבי הציר כוללים את תוואי הציר, את האלמנטים הבנויים והנופיים המהווים חלק מן הציר, ואת האלמנטים הבנויים והנופיים המגדירים את הציר.</p> <p>3. לא יותרו בנייה חדשה/נטיעות/עבודות תשתית ופיתוח בתחומי ציר תנועה לשימור אם אלו יחסמו את הרצף הפיזי בין שתי נקודות הקצה או יפגעו בו.</p> <p>4. לא יותרו בנייה חדשה/נטיעות/עבודות תשתית ופיתוח בתחומי ציר מבט לשימור אם אלו יחסמו את הקשר הוויזואלי בין שתי נקודות הקצה או יפגעו בו, וזאת בתחום גבולות התכנית בלבד.</p> <p>5. לאורך ציר המבט שבין גבעת המגדלים ל"ארמון" ימוקמו מבני ציבור שייעודם מאפשר בניה נמוכה (כגון גני ילדים).</p> <p>6. תנאי לבקשה להיתר לעבודות בינוי/פיתוח בגבולות ציר לשימור - מפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 8 א'-ג'.</p> <p>7. תנאי לבקשה להיתר לעבודות בינוי/פיתוח בגבולות ציר הולכי רגל לשימור - מפורט בסעיף 6.1 סעיף 10 ס"ק 8 ד'.</p> <p><b>ו. מצפה</b></p> <p>גבעת המגדלים הוגדרה כמצפה לשימור.</p>
--

### 6.11 פתרון קצה לשפכים

פתרון הקצה של השפכים יהיה כפי שצוין בפרוטוקול מס' 2007/002 של הועדה המקצועית לביוב מתאריך 28.02.07 להפקת קולחים לאיכות בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע 2010, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקצועית לביוב.

### 6.12 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו בסימונים "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רשיון לפי פקודת היערות.  
 ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: אדריכל מחוז ירושלים <b>אילון בדנהרדן</b>	תאריך:	3.3.16
	תאגיד/שם רשות מקומית:	משרד הבינוי והשיכון	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם:	עמית עזריאלים בע"מ	תאריך:	8.3.16
	תאגיד:	ח.פ. 51-399874-0 יחידה הממוקמת 4 באר-שבע טל: 08-35902-00 פקס: 903-	מספר תאגיד:	51-399874-0
יזם בפועל	שם:	חתימה: אדריכל מחוז ירושלים <b>אילון בדנהרדן</b>	תאריך:	3.3.16
	תאגיד:	משרד הבינוי והשיכון	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	