

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/01/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/10/2021

תכנית מס' 620-0241778

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מושב כמהין - הרחבה והסדרה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כמהין הוא מושב עובדים במועצה האזורית רמת הנגב, בפתחת ניצנה, כ-70 ק"מ דרומית לבאר שבע. התכנית מסדירה מסגרת סטטוטורית עדכנית לשטחו הבנוי של המושב.

במושב מאושרות כיום 60 נחלות ואושרה לו תוספת של עוד 40 נחלות. בהתאם, התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה לסה"כ 100 נחלות.

גודל חלקת המגורים בכל נחלה הוא 2.5 דונם. הנחלות הקיימות מקבלות השלמה לשטח של 2.5 דונם בחלקות נפרדות. כל חלקות המגורים המוצעות בתכנית הן בייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי".

כמו כן מכילה התכנית מתחם דיור מיוחד המכיל 40 יח"ד למגורים זמניים.

התכנית מרחיבה את אפשרויות התעסוקה בתחום הנחלות. לצורך זה היא מוסיפה שימושים לא-חקלאיים בנחלות, בהתאמה למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית משנת 2015.

התכנית מייעדת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטחים פתוחים, ואזור מעורב למסחר, תעסוקה ותיירות, הכולל אכסון מלונאי.

התכנית מסדירה דרך גישה חדשה ליישוב ואת מערכת התנועה והדרכים הפנימיות, במטרה ליצור מרחב הליכתי בעל העדפה להולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי נלווה. התכנית מסדירה בתחומה רצועה לתכנון קו להולכת מי מערכת על פי תמ"א/1 בצמידות לדרך מס' 17.

התכנית המאושרת החלה במקרקעין מכילה 60 נחלות ובהן 2 יח"ד בכ"א, ועוד 60 יח"ד בייעוד מגורים א'. סה"כ מאושרות במושב 180 יח"ד.

תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת לכל נחלה קיימת, עוד 40 נחלות בהן יותרו 3 יח"ד, ועוד 40 יח"ד בייעוד דיור מיוחד.

סך יחידות הדיור לאחר אישור תכנית זו :

100 נחלות לפי 3 יח"ד בנחלה = 300 יח"ד,

ועוד 40 יח"ד בייעוד דיור מיוחד למגורים זמניים

סה"כ מותרות בתכנית זו 340 יח"ד (מתוכן נספרות 280 יח"ד) מתוך 500 יח"ד בלוח 2 בתמ"א/1/35.

בנוסף מותרות גם 100 יח"ד קטנות (יח' הורים) בשטח של עד 55 מ"ר - אחת בכל נחלה, שאינן נספרות במכסת יח"ד של לוח 2 בתמ"א 35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב כמהין - הרחבה והסדרה

ומספר התכנית

מספר התכנית 620-0241778

שטח התכנית 618.972 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

קואורדינאטה X 145800

קואורדינאטה Y 535800

1.5.2 תיאור מקום

מושב כמהין - פתחת ניצנה, רמת הנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: כמהין

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39007	מוסדר	חלק		10, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 פרק מים, פרק פסולת, פרק נחלים, תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
25/08/2009	5449	5990	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/70/14. הוראות תכנית תממ/4/70/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 70
12/11/1989	370	3715	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/101/02/20/א. הוראות תכנית תממ/5/101/02/20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	20 / 02 / 101 / 5 / א
20/06/1996	3640	4420	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 187/במ/10 בגבולות תכנית זו. בכל השטח שנתר, הוראות תכנית 187/במ/10 ממשיכות לחול.	שינוי	187 / במ / 10
22/10/2012	500	6486	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/20/02/313 ממשיכות לחול.	החלפה	313 / 02 / 20 / ד

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/07/2017	7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /4 55 /14 . הוראות תכנית תממ/4 /4 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	55 /14 /4



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אסף קשטן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		4	09/10/2021	אסף קשטן	10: 32 09/10/2021	טבלת תאי שטח	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	27/04/2021	אסף קשטן	12: 35 27/04/2021	נספח שלביות ביצוע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	01/04/2021	לחן סביון	11: 51 06/04/2021	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	17/10/2021	אירית יוגב	15: 07 17/10/2021	נספח תנועה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		17	03/08/2021	דורון קליין	10: 50 25/08/2021	נספח ניהול נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2000	1	24/08/2021	דורון קליין	10: 54 25/08/2021	תשריט סכמת ניקוז מוצעת ופשט ההצפה מנחל רות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	17/10/2021	אריה שוורץ	11: 44 17/10/2021	אספקת מים וסילוק שפכים - פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	05/10/2021	אריה שוורץ	11: 43 17/10/2021	תשריט נספח מים וביוב - גליון 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	1	12/05/2021	אריה שוורץ	11: 42 17/10/2021	תשריט מערכת ביוב אזורית - גליון 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	31/08/2021	ישראל לדרמן	18: 24 31/08/2021	נספח נופי - גליון 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	31/08/2021	ישראל לדרמן	18: 25 31/08/2021	נספח נופי- חתכים - גליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		16	01/07/2021	ניר מעוז	11: 34 04/07/2021	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/07/2021	ניר מעוז	11: 36 04/07/2021	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
סקר סייסימי	רקע		15	16/07/2021	אילן ברונר	08: 12 16/07/2021	חוות דעת בנושא רגישות לסיכוני רעידות אדמה - כמהין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	21/03/2020	אסף קשטן	08: 50 21/10/2021	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ערן דורון		מועצה אזורית רמת הנגב		(1)		08-6564111	08-6564188	eran@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 85515.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ערן דורון		מועצה אזורית רמת הנגב		(1)		08-6564111	08-6564188	eran@rng.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 85515.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א. ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233755		assaf@abt.co.il
מנהל הפרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארד	633	חברת ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(2)		08-6282860	08-6282860	mail@erezme d.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה בע"מ		(3)		08-9188789	08-9188788	irit@yogeven g.com
אדריכל	יועץ נופי	ישראל לדרמן	16174	גילר לדרמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו		27	03-6443328	03-6443306	office@gl1.c o.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור		10	072-2488246		maozni@gma il.com
עורך הפרוגרמה	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה		3	03-7503660	03-7503646	lachan@etho s-group.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	דורון קליין	10283321	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו		(4)	03-5584524	03-5584505	doron@lavi- natif.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים ויועצים בע"מ	באר שבע		4	08-6281292		as@as- eng.com
גיאולוג	גיאולוג	אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות		3	08-9475222		office@ecolo g.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25256.

(2) כתובת: ת.ד. 3124באר שבע 84131.

(3) כתובת: ת.ד. 1675, רעות 71799.

(4) כתובת: תל אביב 61480, ת.ד. 48266.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
חלקה א'	שטח המיועד למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי.
חלקת המגורים בנחלה	שטח מתוך חלקה א', המיועד למגורים, וכן לפעילות לא חקלאית (פל"ח) של בעלי הזכויות בנחלה. שטח זה מוגדר בתכנית זו ביעוד "מגורים ביישוב כפרי". חלק מתאי השטח ביעוד כאמור מוצג ברצף קרקעי ומזוהה במספר תא שטח אחד וחלק מתאי השטח אינם ברצף קרקעי המזוהים באותו מספר תא שטח בצירוף אות A או B, המהוים יחד חלקת מגורים אחת בשלמותה של בעלי הזכויות בנחלה.
מבנה חקלאי	מבנה התומך ומסייע לפעילות החקלאית, לרבות מבני שירות התומכים והנדרשים לפעילות החקלאית.
מגורים ביישוב כפרי	ייעוד הקרקע של חלקת המגורים בחלקה א'.
פעילות לא חקלאית (פל"ח)	תעסוקה שאיננה ייצור חקלאי, בשטח בנוי מצטבר של עד 500 מ"ר, לכלל השימושים גם יחד ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ו/או בן משפחתו בלבד, מסוג הכולל את השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 להלן.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבה והסדרה של מושב כמהין והסדרת שימושים לפעילות לא חקלאית (פל"ח).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעודי קרקע ל"מגורים ביישוב כפרי", "דיור מיוחד", "מבנים ומוסדות ציבור", "ספורט ונופש", "מסחר, תיירות ותעסוקה", "שטח ציבורי פתוח", "דרכים", "שבילים", "שטחים פתוחים", "מתקן הנדסי".

קביעת שימושים מותרים לכל ייעוד.

קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תוספת תאי שטח למגורים ביישוב כפרי.

הסדרת גודל תאי שטח למגורים ביישוב כפרי.

הסדרת זכויות ל- 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה ("הורים") בכל נחלה.

קביעת הוראות בדבר האפשרות לפיצול מגרשים ביעוד מגורים ביישוב כפרי.

הגדרת שימושים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות המגורים לרבות אפשרות ליחידות קייט ("צימרים").

הסדרת מערכת התנועה - שבילים, דרכים וחנייה.

הסדרת רצועה לתכנון קו להולכת מי מערכת על פי תמ"א/1 בצמידות לדרך מס' 17.

קביעת שלביות ביצוע.

התכנית מציעה 160 יח"ד נוספות על 180 יח"ד המאושרות (סה"כ 340 יח"ד, לא כולל יח"ד קטנות).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	900
מגורים בישוב כפרי	101 - 111, 112A, 112B, 113A, 113B, 114A, 114B, 115A, 115B, 116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 121A, 121B, 122, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B, 131A, 131B, 132A, 132B, 133 - 183, 185 - 201
מתקנים הנדסיים	61
מבנים ומוסדות ציבור	42, 43, 46, 431 - 434
שטחים פתוחים	360, 361
שטח ציבורי פתוח	330 - 337
ספורט ונופש	550
דרך מאושרת	600 - 605, 612, 613, 661
דרך מוצעת	621 - 623, 630, 632, 636 - 642
שביל	350 - 354, 357, 660, 662
מסחר תעסוקה ותיירות	541

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	600, 601, 604, 605
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	625, 628 - 630
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	46
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	149 - 149, 114B, 118B, 121B, 144, 146, 151 - 154, 156, 157, 161, 162, 168 - 178, 188, 189, 191 - 194, 199, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ותיירות	541
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	352, 354
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	333
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	360, 361
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	43, 431, 433, 434
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	104, 116A
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	550
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	351
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	331, 335
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	601, 612
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	623, 625, 632
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	431 - 434

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	116A, 125A, 126A, 106, 104, 127A
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	550
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	350
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	335, 331
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	333, 331
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	361
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	605 - 600
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	629, 628, 625, 624
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	434, 433, 46, 43, 42
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	113B, 115B, 130B, 132B, 101, 133, 142, 144, 159, 160, 170, 174 - 177, 179 - 183, 185, 186, 188, 189, 191, 198, 201
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	541
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	550
דרך /מסילה לביטול	שביל	662, 660
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	337, 334, 332 - 330
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	361, 360
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	661, 605, 604, 601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	638, 637, 630 - 627, 625
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	46
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	112A, 112B, 113A, 111 - 101, 113B, 114A, 114B, 115A, 115B, 116A, 116B, 117A, 117B, 118A, 118B, 119A, 119B, 120A, 120B, 121A, 121B, 122, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 126A, 126B, 127A, 127B, 128A, 128B, 129A, 129B, 130A, 130B, 131A, 131B, 132A, 132B, 133 - 183, 185 - 201
הנחיות מיוחדות	שביל	354, 352
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	336, 333, 330
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	361
להריסה	דרך מאושרת	661, 613, 612
להריסה	דרך מוצעת	639, 630
להריסה	מגורים בישוב כפרי	121A, 133, 134
להריסה	שטח ציבורי פתוח	335, 330

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	87,374.54	14.12
אזור מגורים א'	36,450	5.89
אזור מגורים ב' ושוב חקלאי	123,510	19.95
אזור מגורים מיוחד	39,390	6.36
אזור מסחרי	2,700	0.44
אזור ספורט ונופש	15,980	2.58
דרך ו/או טיפול נופי	2,430	0.39
דרך מוצעת	56,630	9.15
דרך משולבת	3,600	0.58
דרך קיימת	7,504.25	1.21
שביל להולכי רגל	2,290	0.37
שטח חקלאי	62,624	10.12
שטח לבניני ציבור	13,950	2.25
שטח להסדרת נחלים	1,610	0.26
שטח למתקן הנדסי	750.96	0.12
שטח לתכנון בעתיד	35,168.14	5.68
שטח ציבורי פתוח	127,010.38	20.52
סה"כ	618,972.27	100

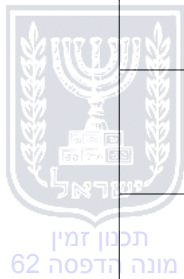
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	36,079.53	5.83
דרך מאושרת	29,455.14	4.76
דרך מוצעת	38,901.82	6.28
מבנים ומוסדות ציבור	15,504.83	2.50
מגורים ב' ושוב כפרי	250,257.13	40.43
מסחר תעסוקה ותיירות	26,398.63	4.26
מתקנים הנדסיים	752.66	0.12
ספורט ונופש	20,976.64	3.39
שביל	5,917.76	0.96
שטח ציבורי פתוח	42,542.07	6.87
שטחים פתוחים	152,186.39	24.59
סה"כ	618,972.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים שלהלן יחולו על חלקת המגורים בנחלה בשלמותה, כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>א. 3 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת מגורים קטנה ("הורים").</p> <p>ב. מתקנים ומבנים לשימושים ופעילות חקלאיים כהגדרתם בתכנית זו, ובהם:</p> <p>1. מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית שמקורה בפעילות החקלאית של בעל המשק ו/או בני משפחתו ו/או המתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, מזקקת שמנים ארומטיים, מיצוי שמנים ועיבוד של קנביס רפואי, מכבשת ירקות, מחיות, ממרחים, מקפאים, ריבות, פירות מיובשים ומסוכרים, מיצים, תמציות, בשמים, תמרוקים, תכשירים, תוספי מזון וכד'.</p> <p>2. מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קייט ("צימרים"), מכירת מוצרי האזור ותוצרת חקלאית המתקבלת מהפעילות החקלאית של בעל המשק ו/או בני משפחתו ו/או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (כגון: מבני ומתקני ספא, בריכת שחייה, חדרי כושר, סדנאות וכד'), המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי.</p> <p>3. עסקים קטנים של בעל המשק ו/או בני משפחתו כגון גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, קונדיטוריה, ייצור מוצרי מזון וצריכה כגון שוקולד, מרציפן, תוספי תזונה, תמרוקים ותכשירי בריאות וכן, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב מוצרים, טיפוח, טיפול וריפוי אלטרנטיבי כגון: קוסמטיקה, רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד', בריכה טיפולית, סדנאות למידה לילדים ונוער.</p> <p>4. משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בני משפחתו, במקצועות חופשיים כגון: רפואה, אדריכלות, הנדסה, שמאות, חקירות, ייעוץ, כלכלה, עריכת דין, טכנאות וכד', וכן שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב.</p> <p>ד. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.</p> <p>ה. בריכת שחייה פרטית אחת לכל חלקת מגורים בנחלה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כל ההוראות שלהלן יחולו על חלקת המגורים בנחלה בשלמותה, כהגדרתה בתכנית זו.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח:</p> <p>א. הבינוי יהיה בעל אופי כפרי ומדברי וייצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית על פי הגבהים המנחים בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מרווח מזערי בין מבני מגורים בתא שטח אחד יהיה 4.0 מ' או 0.0 מ'.</p> <p>ג. יחידת מגורים קטנה ("הורים") תהיה צמודה לבית בעל הזכויות בנחלה ותותר לה כניסה נפרדת.</p> <p>ד. לא יותרו קירות גבול אטומים פרט לגדרות רשת ו/או צמחייה.</p> <p>ה. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.50 מ'. ככל שיידרש גובה גבוה יותר, יוקם קיר נוסף במרחק</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>שלא יקטן מ-60 ס"מ נטו בין הקירות.</p> <p>ו. תותר חנייה בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</p> <p>ז. יותר קירוי של משטח חנייה בגג בלבד (סככה ללא קירות) ומחומרי בניין עמידים ומשתלבים בסביבה. גובה פנימי של סככת חניה לא יעלה על 2.40 מ'. ניקוז הגג יהיה אל תוך המגרש המבקש.</p> <p>ח. מחסנים ביתיים יותרו כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, על פי המגבלות בטבלה 5.</p> <p>ט. מחסן ביתי במבנה נפרד יותר בקו בניין צדדי ו/או אחורי אפס ובתנאי שאורך דופן בקו בניין אפס לא יעלה על 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בדופן מחסן בקו בניין אפס. המחסן יבנה מחומרי בניין עמידים ומשתלבים בסביבה. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>י. בכל תאי השטח הפונים אל ייעוד קרקע שטחים פתוחים לא יותרו מחסנים ומבני עזר מחוץ לקו הבניין האחורי.</p> <p>יא. בריכת שחייה תותר במרחק מזערי של 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר בריכת שחייה בחזית קדמית. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת ("מז"ח") או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. סביב לבריכה פתוחה תוקם גדר עם שער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות, וינקטו כל האמצעים הבטיחותיים הנדרשים לאבטחת השוהים או המזדמנים למקום. יותר חדר מכוונת הדרוש להפעלת הבריכה בתחום קווי הבניין. חדר המכוונת יהיה תת-קרקעי אלא אם אישרה הוועדה המקומית אחרת.</p> <p>יב. שטחי שירות יכללו ממ"ד לכל יח"ד על פי הנחיות פקע"ר, וכן מחסן וחנייה מקורה לכל יח"ד.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות עבור שימושי פל"ח:</p> <p>א. תנאי למימוש פל"ח בנחלה בכל אחד מהמגרשים, יהיה קיומו של בית מגורים באותו מגרש.</p> <p>ב. בכל חלקת מגורים בנחלה יותרו עד 4 יחידות קייט ("צימרים") בתנאי שהן תמוקמנה בתא שטח שבו קיים בית מגורים.</p> <p>ג. השטח המקורה בבריכת שחייה ייכלל בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" מתוך זכויות הבנייה המותרות לשימושי פל"ח, וייכלל בגבולות קווי הבניין ושטח התכנית.</p> <p>ד. תותר חנות לממכר ציוד או חומרים הקשורים במישרין לתוצרת החקלאית.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר לשימוש פל"ח בקבלת חו"ד מקצועית בנושאי תנועה, נגישות, אקוסטיקה, תברואה, איכה"ס וכדו', בהתאם לשיקול דעתה.</p> <p>ו. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא, או 50 כלי רכב ליום.</p> <p>ז. מבני פל"ח יוקמו בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית.</p> <p>ח. המרחק בין מבנה פל"ח לבין מבנה מגורים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ט. למרות האמור לעיל יותר שימוש לבעל מקצוע חופשי במבנה קיים הצמוד למבנה מגורים קיים, או כחלק ממבנה מגורים קיים / מוצע.</p> <p>י. יחידות קייט יתוכננו בכפוף לתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. שטח יחידת הקייט לא יפחת מ-20 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. מבני יחידות קייט יופרדו ממבני המגורים. מרחק הצבה של היחידות לא יפחת מ-4.0 מ' מכל מבנה אחר. תותר הצמדת יחידות קייט זו לזו. יוקצה מקום חנייה אחד בתחום המגרש לכל יחידת קייט.</p> <p>יא. בתאי שטח מס', 113B, 130B, 185, 186, 131B, 118B, 119B, 121B, 142, 201, 191, 144, 189, 124B, 123B, 114B, 188, ימוקמו יחידות קייט בדופן תא השטח הפונה לנחל רות.</p> <p>יב. יחידות הקייט ייבנו באופי וברוח "דרך הבשמים" ותרבויות המדבר. בדגש על מבני הקייט</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>בתאי השטח הפונים אל נחל רות. המבנים ישתלבו ויתאימו לטופוגרפיה ולנוף המדברי. יתוכננו הצללות במבנים ובפיתוח הסובב.</p> <p>יג. כל שימוש אחר מאירוח כפרי (קייט) במבני יחידות קייט יהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>א. יותר מרתף מתחת לכניסה הקובעת, בתחום גבול המבנה. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>ב. מרתפים לא יחרגו מקונטור המבנים.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>א. גובה מבנה למגורים כולל מעקות וקירות מסתור.</p> <p>ב. גגות שטוחים יחופו באגרנט ו/או ירוצפו.</p> <p>ג. מתקנים על הגג יוסתרו או ישולבו אינטגרלית בגג או במעקה הגג.</p> <p>ד. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוסתרו ככל הניתן ולא יהיו ניצפים מהרחוב.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>במגרשים פינתיים ייחשבו שני קווי בניין כקדמיים וקווי הבניין הנוותרים כצדדיים.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>א. כל חיבורי התשתית למגרשים כולל חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. לפי הצורך, תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות ותעלות ניקוז בתחום שבין גבול תא שטח לבין קווי הבניין, וכן תתאפשר גישה אליהן לצורך תחזוקה ותיקון.</p>
ח	<p>פעילות חקלאית</p> <p>מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. הם ישרתו במישרין את בעל הנחלה.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל משטח חלקת המגורים בנחלה מגרשים למגורים בשטח של עד 500 מ"ר.</p> <p>מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי". המגרשים המפוצלים יישארו אף הם בייעוד "מגורים ביישוב כפרי". יותר בהם שימוש למגורים בלבד ויחולו עליהם הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות וכדו') החלות על חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>ב. הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות תת-קרקעיות, או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>ג. דרך גישה או זכות המעבר (זיקת הנאה) תהיה ברוב של 4 מ'. במקרים מיוחדים - 3 מ' באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר ברכב וברגל ולתשתיות תת-קרקעיות תירשם בפנקס בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ו. תנאי לאישור תשריט חלוקת קרקע יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ז. בתא השטח למגורים המפוצל תותר יחידת דיור אחת בלבד ושימושים נילוים למגורים כגון מחסן ביתי וסככת חנייה. כל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ח. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ט. לא יותר פיצול תא שטח מחלקת המגורים בנחלה אם לא קיים בחלקת המגורים בית מגורים נוסף עם זכויות בנייה של 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>י. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>יא. פיצול תא שטח מחלקת מגורים יהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית. תשריט החלוקה יקבע את מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט החלוקה תצורף תכנית בינוי על רקע מפת מדידה מצבית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה ופתרונות ניקוז. בנספח הבינוי יסומנו בצבעים שונים המגרש הגדול והמגרש המפוצל.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>א. עד 40 יחידות דיור מיוחד למגורים ומעונות זמניים.</p> <p>ב. מבני ציבור המשרתים את דיירי הדיור המיוחד וכן את תושבי היישוב לרבות מועדון, ספרייה, כיתות לימוד, חוגים, סדנאות, משרדים, חדר אוכל ומטבח, מוסדות דת וכל צורך ציבורי אחר הנדרש לדיירי הדיור המיוחד.</p> <p>ג. מקלטים ציבוריים קיימים ומרחבים מוגנים, מבני עזר כגון מחסנים.</p> <p>ד. גינון, מדשאות, חורשות, סככות צל, מצללות, מתקני ומגרשי משחקים, ספורט וכושר פתוחים ומקורים, ריהוט גן כגון ספסלים, מתקני שתייה, גדרות, מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מיחזור והפרדת פסולת במקור וכדו'.</p> <p>ה. שבילים, משטחים מרוצפים, דרכי גישה ושירות וחנייה.</p> <p>ו. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב.</p> <p>ז. תחנות השנאה (טרפו) וכן מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>יחידות הדיור המיוחד ומבני הציבור המשרתים אותם ישמשו למגורים ולשימושים נלווים על בסיס זמני לקבוצות, משפחות ויחידים, כגון מתיישבים חדשים, מועמדים ונקלטים ביישוב ובאזור, מסגרות חינוכיות מיוחדות, סטודנטים וכדו'.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. הבינוי יהיה בעל אופי כפרי והוא ישתלב ויתאים לטופוגרפיה ולנוף המדברי. יתוכננו הצללות במבנים ובפיתוח.</p> <p>ב. הדרכים תהיינה דרכי גישה פנימיות. יישמרו ככל הניתן צירי דרכים ושבילים קיימים.</p> <p>ג. מרווח מינימלי בין מבני מגורים יהיה 3.0 מ' או 0.0 מ'.</p> <p>ד. מחסנים ביתיים יותרו כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, בתוך קווי הבניין בלבד.</p>


4.2	דיור מיוחד
	<p>ה. חומרי גמר וגוון המבנים יהיו בהירים ומתאימים לנוף ולסביבה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח. ב. פסולת תופרד למרכיביה לצרכי מיחזור והפרדת פסולת במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. לא יותרו גדרות בין מבני מגורים.</p> <p>ד. גידור היקפי וגידור סביב מבני ציבור יותר רק בגדרות רשת ו/או צמחייה.</p> <p>ה. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.50 מ'. ככל שיידרש גובה גבוה יותר, יוקם קיר נוסף במרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ נטו בין הקירות.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תהיינה תת-קרקעיות פרט לתשתיות קיימות.</p> <p>ז. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוסתרו ככל הניתן ולא יהיו נצפים מהרחוב.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>א. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות בשטחים שאינם מבונים ובתחום שבין גבול תא השטח לקווי הבניין ותתאפשר גישה אליהן לצורך תחזוקה ותיקון.</p>
ה	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>א. כל יחידות הדיור המיוחד תהיינה בבעלות ובניהול אחד, הן תשמשנה את הדיירים לזמן מוגבל והן לא תהיינה סחירות.</p> <p>ב. לא תותר חלוקת השטח למגרשים, פרט למגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מבנים לצרכי ביטחון.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. בתאי שטח 43, 434-431 :</p> <p>1. אולמות וחללי התכנסות לרבות בית עם, מועדונים, בית כנסת וכדו'.</p> <p>2. מבנים לשירותי קהילה ומנהלה כגון מזכירות, משרדים, מועדונים, בית כנסת, מרכז חלוקת דואר, מקווה ומוסדות בריאות כגון: מרפאה, טיפת חלב וכדו'.</p> <p>3. מבני חינוך, השכלה ולימוד ושימושים נלווים, לרבות גני ילדים ופעוטונים, מעונות יום, מבנים לנוער ולתנועות נוער, ספרייה, מתנ"ס, חדרי חוגים וסדנאות, חדר כושר.</p> <p>4. בתאי שטח 43, 432, 434 בלבד: מסחר בעל אופי מקומי לשירות תושבי היישוב: צרכנייה (מינימרקט), קוסמטיקה, חנות יד שניה, מספקה, שוק איכרים וכיו"ב.</p> <p>ב. בתא שטח 42 :</p> <p>1. מועדונים, בית כנסת וכדו'.</p> <p>2. מבני חינוך כגון גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום, מבנים לנוער ולתנועות נוער, ספרייה, חדר חוגים וסדנאות, חדר כושר.</p> <p>ג. בתא שטח 46 :</p> <p>מבני חינוך, השכלה ולימוד ושימושים נלווים, לרבות כיתות וחדרי לימוד, חדרי מחשבים חדרי חוגים וסדנאות, אודיטוריום, ספרייה, בית כנסת, משרדים ומנהלה, שירות ותחזוקה, מועדון סטודנטים, קפטריה, חדר אוכל ומטבח, חדר כושר.</p> <p>ד. מקלטים ציבוריים קיימים, מרחבים מוגנים ומבני עזר כגון מחסנים וחדרי מכונות.</p>

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ה. גינון, מדשאות, חורשות, סככות צל, מצללות, מתקני ומגרשי משחקים, ספורט וכושר פתוחים ומקורים, ריהוט גן כגון ספסלים, מתקני שתייה, גדרות, מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מיחזור והפרדת פסולת במקור וכדו'. ו. שבילים, משטחים מרוצפים, דרכי גישה ושירות וחנייה. ז. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב. ח. תחנות השנאה (טרפו) וכן מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.2 הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר שילוב של מספר שימושים במבנה אחד. יתאפשרו גישה וכניסות נפרדים לכל שימוש. ב. הבינוי יהיה בעל אופי כפרי והוא ישתלב ויתאים לטופוגרפיה ולנוף המדברי. יתוכננו הצללות במבנים ובפיתוח. ג. חומרי גמר וגוון המבנים יהיו בהירים ומתאימים לנוף ולסביבה. ד. בתא שטח 46 לא יותרו מחסנים ומבני עזר בפאות המגרש הפונות אל ייעוד קרקע שטחים פתוחים. ה. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוסתרו ככל הניתן ולא יהיו נצפים מהרחוב.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית ביעודי קרקע ציבוריים. ב. הדרכים תהיינה דרכי גישה פנימיות. יישמרו ככל הניתן צירי דרכים ושבילים קיימים, מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח. ג. פסולת תופרד למרכיביה לצרכי מיחזור והפרדת פסולת במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ה. גידור יותר רק בגדרות רשת ו/או צמחייה. ו. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.50 מ'. ככל שיידרש גובה גבוה יותר, יוקם קיר נוסף במרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ נטו בין הקירות. ז. תשתיות הנדסיות תהיינה תת-קרקעיות פרט לתשתיות קיימות. ח. בתא שטח 46 בקשה להיתר תכלול הנחיות למזעור מפגעים נופיים, ועבודות נדרשות לשיקום נופי עקב פעולות הבנייה והפיתוח.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 ספורט ונופש</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>א. מבנים לספורט, משחקים וכושר, לרבות אולמות ספורט, בריכות שחייה, מועדוני כושר, חדרי אימון וחוגים, ושימושים נלווים כגון מלתחות, אחסנת ציוד ספורט, משרדים ומנהלה, שירות ותחזוקה, קפטריה ומזנון. ב. מגרשי ומתקני משחק וספורט פתוחים ומקורים, מתקני הצללה, ומתקנים נילוויים כגון ספסלים, מתקני שתייה, גדרות וכדו'. ג. שבילים, דרכי שירות, משטחים מרוצפים וחנייה. ד. נטיעות, מצללות, קווי ומתקני תשתית על ותת קרקעיים. ה. תחנות השנאה (טרפו) וכן מתקנים פוטו-וולטאיים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות</p>	<p>4.4.1</p>



	<p>4.4 ספורט ונופש</p> <p>המבנים בלבד. ו. מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מיחזור והפרדת פסולת במקור. ז. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב.</p>	<p>4.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תכנית לבריכות שחייה תוגש לאישור משרד הבריאות. ב. הנחיות משרד הבריאות לבניית בריכות שחייה: 1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. 3. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	<p>4.4.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר שילוב של מספר שימושים במבנה אחד. יתאפשרו גישה וכניסות נפרדים לכל שימוש. ב. הבינוי יהיה בעל אופי כפרי והוא ישתלב ויתאים לטופוגרפיה ולנוף המדברי. יתוכננו הצללות במבנים ובפיתוח. ג. חומרי גמר וגוון המבנים יהיו בהירים ומתאימים לנוף ולסביבה. ד. לא יותרו קירות גבול אטומים פרט לגדרות רשת ו/או צמחייה. ה. לא יותרו מחסנים ומבני עזר בפאות המגרש הפונות אל ייעוד קרקע שטחים פתוחים. ו. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוסתרו ככל הניתן ולא יהיו נצפים מהרחוב.</p>	<p>ב</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p>ג</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. יינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית ביעודי קרקע ציבוריים. ב. הדרכים תהיינה דרכי גישה פנימיות. יישמרו ככל הניתן צירי דרכים ושבילים קיימים, ג. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח. ד. פסולת תופרד למרכיביה לצרכי מיחזור והפרדת פסולת במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ה. גידור יותר רק בגדרות רשת ו/או צמחייה. ו. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.50 מ'. ככל שיידרש גובה גבוה יותר, יוקם קיר נוסף במרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ נטו בין הקירות. ז. תשתיות הנדסיות תהיינה תת-קרקעיות פרט לתשתיות קיימות. ח. בקשה להיתר תכלול הנחיות למזעור מפגעים נופיים, ועבודות נדרשות לשיקום נופי עקב פעולות הבנייה והפיתוח.</p>	<p>ג</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>		<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>		<p>4.5.1</p>
	<p>א. גינון ונטיעות, ב. ניקוז, השהייה וחלחול נגר עילי, ג. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי,</p>	

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>טל"כ וכיו"ב.</p> <p>ד. מדרכות, שבילים להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי,</p> <p>ה. מתקני משחק, סככות צל, פינות ישיבה, מתקני ספורט וכושר,</p> <p>ו. מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מחזור והפרדת פסולת במקור,</p> <p>ז. מבנים ומתקנים לביטחון ובטיחות לרבות גדרות, מעקות, מצלמות, מחסומים וכדו',</p> <p>ח. בתאי שטח 331,333 יותרו תחנות השנאה (טרפו) באתרים המסומנים בסמליל (סימבול).</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>חשמל</p> <p>א. מרחק תחנות השנאה בתאי שטח מס' 331,333 ממגורים וממבני ציבור לא יפחת מ-6 מטר.</p> <p>מיקומה המדויק של תחנת השנאה ייקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>ב. תחנת השנאה תתוכנן באופן שיאפשר ניקוז וזרימת הנגר.</p> <p>ג. תותר חלוקת תאי השטח לצורך יצירת תא שטח לתחנת ההשנאה, כמפורט בפרק 6 חלוקה לתאי שטח, להלן.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. יינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית בייעודי קרקע ציבוריים.</p> <p>ב. יותר גידור של מגרשי ספורט ומתקנים בלבד.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>תותר תנועת רכב לצורך גישה, תחזוקה, שרות, הצלה וחירום.</p>
4.6	מסחר תעסוקה ותיירות
4.6.1	שימושים
	<p>א. שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר ופעילות המיועדת לתיירים ולתושבי האזור. בכלל זה - חוגים, סדנאות, אמנות ואומנות, גלריות, משתלות, עיבוד ומכירה של תוצרת חקלאית ותוצרת תושבי היישוב, מוצרי מזון, מסעדות, מזנונים, בתי קפה. מלאכה, משרדים. ב. שירותי תיירות כהגדרתם בתמ"א/1/12, לרבות מרכז מבקרים, מרכז מידע תיירותי.</p> <p>ג. אכסון מלונאי מסוג כפר נופש, מלון חדרים, לרבות חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל, מרכזי טיפול וספא וכדו'.</p> <p>ד. מבני שירות לרבות אחסנה, מכונות, תחזוקה.</p> <p>ה. גינון ופיתוח, מצללות, תאורה, מתקני משחקים, ריהוט גן, מתקני נופש וספורט אתגרי.</p> <p>ו. שבילים, רחבות מרוצפות, דרכי גישה וחנייה.</p> <p>ז. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב. , מתקנים הנדסיים, מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מיחזור והפרדת פסולת במקור.</p> <p>ח. תחנות השנאה (טרפו) וכן מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. פסולת תופרד למרכיביה לצרכי מיחזור והפרדת פסולת במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>

<p align="center">מסחר תעסוקה ותיירות</p>	<p align="center">4.6</p>
<p>ג. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוסתרו ככל הניתן ולא יהיו נצפים מהרחוב.</p>	
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבינוי יהיה בעל אופי כפרי וברוח "דרך הבשמים" ותרבויות המדבר. המבנים ישתלבו ויתאימו לטופוגרפיה ולנוף המדברי. יתוכננו הצללות במבנים ובפיתוח.</p> <p>ב. יינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית בייעודי קרקע ציבוריים.</p> <p>ג. יותר קירוי של מתקני ספורט ושעשועים בחומרים קלים בלבד.</p> <p>ד. האכסון המלונאי (כפר נופש ומלון חדרים) יהיה בבעלות גורם אחד, ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת בהתאם להוראות תמ"א/12/1.</p> <p>ה. כפר נופש ומלון חדרים יכללו 25 יחידות לפחות כול אחד ועד 100 חדרים במשותף.</p> <p>ו. לפחות 70% מכמות היחידות בכפר הנופש תהיינה צמודות קרקע.</p> <p>ז. צפיפות הבינוי באכסון המלונאי והמתקנים הצמודים לו יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ח. בקשה להיתר תכלול הנחיות למזעור מפגעים נופיים, ועבודות נדרשות לשיקום נופי עקב פעולות הבנייה והפיתוח.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>תחנת סניקה לביוב, מבנים ומתקנים הקשורים להפעלה ולתחזוקה של התחנה, לרבות מתקנים טכניים כגון: חדר חשמל ובקרה, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, צנרת, מגופים, משטחי בטון, דרכי גישה, קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ וכיו"ב, אמצעי מיגון, ביטחון ובטיחות.</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. המתקן יהיה מגודר.</p> <p>ב. עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחייה המתאימה לאזור, ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. תחנת השאיבה תוגבה לגובה של 1.0 מטר מעל לרום פני המים המחושבים בנחל בהסתברות של 1% - כלומר לרום של 218.0 + מ'.</p> <p>ד. בקשה להיתר תכלול הנחיות למזעור מפגעים נופיים, ועבודות נדרשות לשיקום נופי עקב פעולות הבנייה והפיתוח.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא יהיה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">ביוב</p> <p>תחנת הסניקה תוקם בהתאם להנחיות המשרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.8.1</p>

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.8</p>
<p>א. נטיעות, ניקוז נגר עילי השהייה וחילחול, ב. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב, רצועה לתכנון קו להולכת מי מערכת. ג. דרכי גישה, שבילים להולכי רגל ואופניים וכדו'. ד. מתקנים לביטחון ובטיחות כמפורט בפרק 6 - בטחון ובטיחות. ה. זיקת הנאה למעבר ברכב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. תינתן עדיפות לשימור ושיקום בתי גידול טבעיים, בדגש על שטחים במגע עם נחל רות. ב. ככל הניתן יישמר תוואי השטח ואופיו המדברי. יותר שילוב נטיעות של צמחייה מדברית בעלת אופי מקומי עד ל-30% מהשטח. מתקני תשתית וניקוז יבוצעו ככל הניתן בחומרי גמר התואמים את הסביבה. ג. לצורך ניהול נגר יותרו תלמים וסוללות עפר נמוכות ("שיחים") לאורך קווי הגובה ושטח צמחייה מדברית המתאימה להשקייה בדרגת מליחות כ-700PPM.</p>	
<p>ב</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>א. מרכיבי ביטחון יבוצעו בהתאם להנחיות מערכת הביטחון וכמפורט בפרק 6 בטחון ובטיחות. ב. תובטח זכות מעבר לרכב ביטחון ברוחב של עד 6 מ'. מיקום זכות המעבר ייקבע במסגרת בקשה להיתר בנייה ובתיאום עם מערכת הביטחון. ג. זיקת הנאה למעבר ברכב תעוגן ע"י רישום בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
<p>ג</p> <p>קווי תשתית</p> <p>א. הוראה לרצועה לתכנון קו להולכת מי מערכת בתאי שטח 360 ו-361 בתחום הרצועה כמסומן בתשריט, אסורה כל בנייה או חסימה של הרצועה. ב. הוראות לקווי מקורות: 1. תישמר רצועה של 10 מ' מעל קו מקורות ללא בנייה. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. 2. מעל קו "מקורות" ובמרחק של 5 מ' ממנו יותר פיתוח במצעים וריצוף באבן משתלבת בלבד.</p>	
<p>ד</p> <p>חשמל</p> <p>א. מרחק תחנות השנאה בתא שטח מס' 361 ממגורים וממבני ציבור לא יפחת מ-6 מטר. מיקומה המדויק של תחנת השנאה ייקבע בהיתר הבנייה. ב. תחנת השנאה תתוכנן באופן שיאפשר ניקוז וזרימת הנגר. ג. תותר חלוקת תאי השטח לצורך יצירת תא שטח לתחנת השנאה, כמפורט בפרק 6 - חלוקה לתאי שטח, להלן.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. שבילים ומדרכות להולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי, דרכי גישה וחנייה, גינות והצללה. ב. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז טבעי, טל"כ וכיו"ב. קווי תשתית מעל לקרקע - קיימים בלבד.</p>	



4.9	שביל
	ג. מתקני משחק, ספורט וכושר, ספסלים, "ריהוט רחוב" וכדו'. ד. מתקנים לאצירת אשפה.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. לא תותר הקמת מבנים. ב. תותר תנועת רכב לצורך גישה, תחזוקה, שרות, הצלה וחירום.
ב	סביבה ונוף ינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית ביעודי קרקע ציבוריים.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	א. כבישים, דרכים, מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, ב. מתקנים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, חנייה, מצללות, תאורה. ג. קווי תשתית הנדסיים תת-קרקעיים כגון חשמל, גז, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכדו'. קווי תשתית הנדסיים מעל לקרקע - קיימים בלבד. ד. מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מחזור והפרדת פסולת במקור. ה. גינון, עצים וכיו"ב. ו. מתקנים לביטחון ובטיחות כמפורט בפרק 6 - בטחון ובטיחות. ז. את דרך מס' 11 (תא שטח 601) חוצה רצועה לתכנון קו להולכת מי מערכת.
4.10.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. חניות יהיו בצדי הדרכים. ב. מרכיבי ביטחון יבוצעו בהתאם להנחיות מערכת הביטחון וכמפורט בפרק 6 בטחון ובטיחות.
ב	הוראות בינוי תיאסר כל בניה למעט תחנות הסעה ומצללות.
ג	סביבה ונוף ינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית ביעודי קרקע ציבוריים.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	א. כבישים, דרכים, מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, ב. מתקנים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, חנייה, מצללות, תאורה. ג. קווי תשתית הנדסיים תת-קרקעיים כגון חשמל, גז, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכדו'. קווי תשתית הנדסיים מעל לקרקע. ד. מתקנים לאצירת אשפה, גזם, מחזור והפרדת פסולת במקור. ה. גינון, עצים וכיו"ב.
4.11.2	הוראות

דרך מוצעת	4.11
<p>דרכים וחניות</p> <p>א. חניות יהיו בצדי הדרכים.</p> <p>ב. מרכיבי ביטחון יבוצעו בהתאם להנחיות מערכת הביטחון וכמפורט בפרק 6 בטחון ובטיחות.</p>	א
<p>הוראות בנייה</p> <p>תיאסר כל בניה למעט תחנות הסעה ומצללות.</p>	ב
<p>סביבה ונוף</p> <p>ינטעו עצי צל בהתאם להוראות בפרק 6 - סביבה ונוף - הוראות בדבר הצללה צמחית בייעודי קרקע ציבוריים.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(9)	(8)	(8)	1	2	(7)	(6) 3	(5) 60	955		(4) 120	(3) 180	(2) 655	400	(1)	כמפורט בהערה א	מגורים בישוב כפרי
(15)	(15)	(15)		2	(14) 9		(5) 60	(13) 500				(12) 500	(11)	(1)	מבנים חקלאיים ו/או פל"ח	מבני משק
(16)	(16)	(16)		2	8.5	40	(5) 35	) 4560 (20			(19) 960	) 3600 (18	(17)	(1)	900	דיוור מיוחד
(16)	(16)	(16)		2	(22) 9		(21) 35	1300			100	1200	(17)	(1)	900	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(16)	(16)	1	2	(22) 10		(24) 50	120%	%	(23) 30	10%	80%	250	(1)	42	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(16)	(16)	1	2			(24) 50	120%	%	(26) 30	10%	80%	(25) 250	(1)	,431 ,43 ,432 ,434 ,433	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(16)	(16)		2	(22) 10		(24) 50	(28) 200				(27) 200	250	(1)	,46 ,43 ,434 ,432	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(16)	(16)	1	2	(22) 10		(24) 50	120%	%	(26) 30	10%	80%	(25) 250	(1)	46	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(16)	(16)		2	(22) 12		55	5000			500	) 4500 (29	) 2000 (25	(1)	550	ספורט ונופש
(16)	(16)	(16)		1	(31) 4			600				(30) 600	(25) 200	(1)	- 330 ,335	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		2	(22) 10		(5) 50	1000			200	) 1000 (32	250	(1)	541	מסחר תעסוקה ותיירות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
אחורי (16)	צידי- שמאלי (16)	צידי- ימני (16)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	10 (22)	50 (5)	5000			500	4500	300 (25)	1	541	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(16)	(16)	(16)		2	10 (22)	100 (33)	50 (5)	10000			1000	9000	300	1	541	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
(16)	(16)	(16)	1	1	4	40	100		50		50	100	1	61		מתקנים הנדסיים	
(16)	(16)	(16)		1	5	(35)	60 (34)			10 (34)	50 (34)	100 (17)	1	361		שטחים פתוחים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(10)	כמפורט בהערה א		מגורים	מגורים ביישוב כפרי
(16)	מבנים חקלאיים ו/או פל"ח		מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
(16)		900	דיור מיוחד	דיור מיוחד
(16)		900	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד
(16)		42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		434,433,432,431,43	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16)		434,432,46,43	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		46	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16)		550	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(16)		335 - 330	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(16)		541	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
(16)		541	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(16)		541	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
(16)		61		מתקנים הנדסיים
(16)		361		שטחים פתוחים

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- מגורים ביישוב כפרי- תאי שטח מס' 101-111,122,133-200,112A-121A,123A-132A,112B-121B,123B-132B. כל הזכויות, הוראות הבנייה וההערות בטבלה יחולו על חלקת מגורים שנחלה בשלמותה כהגדרתה בתכנית זו.
- מבנים קיימים טרם אישור תכנית זו (המופיעים במדידה ברקע התשריט) לא ייחשבו כסותרים תכנית זו, גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לרבות לעניין קווי הבניין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.
- בכל מקום בו נקבעו בנספח שמירה על עצים בוגרים מרווחי בנייה נדרשים מעצים בוגרים לשימור, יגברו המרווחים הנדרשים בנספח השמירה על עצים בוגרים על המצוין בטבלה ו/או בתשריט.
- לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר כמפורט להלן:
 - 35 מ"ר לחניה מקורה, 13 מ"ר לממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 12 מ"ר למחסן ביתי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) לשלוש יחיד בגודל של עד 200 מ"ר ליחידה, ויח' הורים עד 55 מ"ר. תותר העברת זכויות שטח עיקרי בלבד בין יחידות הדיור בתנאי ששטח עיקרי של יחידת דיור לא יפחת מ-160 מ"ר. שטח עיקרי של יחידת דיור במגרש מפוצל לא יעלה על 200 מ"ר..

(3) לשלוש יח"ד.

(4) לשלוש יח"ד. יותר לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בלבד..

(5) לכלל השימושים בתא השטח..

(6) לחלקת מגורים בנחלה בשלמותה, כהגדרתה בתכנית זו. לא כולל יח"ד קטנה (יח"ח הורים)..

(7) לגג משופע - 9 מ'. לגג שטוח - 8.5 מ' כולל מעקה או מסתור. גובה מחסן ו/או סככת חנייה במבנה נפרד לא יעלה על 2.50 מ'..

(8) לפי המסומן בתשריט. לאחר חלוקה, יותר בין תאי שטח באותה חלקת מגורים בנחלה קו בניין 0 (אפס) או 3 מ'. מחסן ביתי במבנה נפרד וסככת חנייה, יותרו בקווי בניין 0 (אפס) מ' למעט חזית צדדית

הגובלת בייעוד קרקע ציבורית, דרך, שביל, או שטח פתוח, במקרים אלו קו הבנין יהיה 2 מטר. בריכת שחייה לפי המגבלות המפורטות בפרק 4.1.

(9) לפי המסומן בתשריט. לאחר חלוקה, יותר בין תאי שטח באותה חלקת מגורים בנחלה קו בניין 0 (אפס) או 3 מ'. מחסן ביתי במבנה נפרד וסככת חנייה, יותרו בקווי בניין 0 (אפס) מ' על פי המגבלות

המפורטות בפרק 4.1. בריכת שחייה לפי המגבלות המפורטות בפרק 4.1. מחסן ביתי במבנה נפרד לא יותרו בקו בניין 0 (אפס), אם הוא ממוקם בדופן הגובלת בייעוד קרקע ציבורי, דרך, שביל. במקרה כזה

קו הבניין יהיה 2 מ'. בחזית הפונה לשטחים פתוחים לפי קווי הבנין בתשריט.

(10) לפי המסומן בתשריט. סככת חנייה תותר בקו בניין 0 (אפס).

(11) לא תותר חלוקה..

(12) לחלקת מגורים בנחלה בשלמותה, כהגדרתה בתכנית זו. כולל: מבני משק חקלאיים, פעילות לא חקלאית (פל"ח) לרבות: עיבוד תוצרת חקלאית - עד 300 מ"ר, תיירות כפרית - חקלאית - עד 250 מ"ר,

עסקים קטנים של בעל הזכויות במשק ו/או בני משפחתו עד 200 מ"ר, מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה - עד 150 מ"ר, עד 4 יח' קייט בשטח של עד 40 מ"ר כ"א..

(13) לחלקת מגורים בנחלה בשלמותה, כהגדרתה בתכנית זו. כולל: מבני משק חקלאיים, פעילות לא חקלאית (פל"ח)..

(14) למבני משק חקלאיים - לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ליח' קייט - 5 מ'..

(15) לפי המסומן בתשריט. מחסן ו/או סככה לשימושי חקלאות ו/או לשימושי פל"ח, יותרו גם במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש עד למרחק שלא יקטן מ-2 מ' מגבול המגרש..

(16) לפי המסומן בתשריט.

(17) תותר חלוקה לצורך יצירת מגרש המיועד לשנאי בלבד..

(18) 90 מ"ר לכל יח"ד.

(19) מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר), לכל יח"ד.

(20) 114 מ"ר לכל יח"ד.

(21) לכלל השימושים בחלקה..

(22) מגבלת גובה לא חלה על מתקנים טכניים..

(23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למרתפים בקונטור המבנה בלבד.

(24) לכלל השימושים בתא השטח.

(25) מגבלת גודל מגרש מזערי לא תחול על מגרש המיועד לשנאי..

(26) למרתפים בקונטור המבנה בלבד.

(27) לשלושת תאי השטח.

(28) שימוש למסחר יתאפשר גם כחלק ממבנים לשימושים אחרים. סה"כ שטחי מסחר בתכנית (באזור מבנים ומוסדות ציבור ובאזור מסחר תעסוקה ותיירות יחדיו) לא יעלה על 1000 מ"ר עיקרי..

(29) שטח קפטריה ו/או מזנון לא יעלה על 100 מ"ר והוא כלול בשטח העיקרי..

(30) זכויות הבנייה מיועדות לתחנות השנאה - 100 מ"ר לכל תחנת השנאה ולמקלטים ציבוריים קיימים..

(31) מגבלת גובה לא חלה על סככות ומתקנים טכניים..

(32) שימוש למסחר יתאפשר גם כחלק ממבנים לשימושים אחרים. סה"כ שטחי מסחר באזור מבנים ומוסדות ציבור ובאזור מסחר תעסוקה ותיירות יחדיו, לא יעלה על 1000 מ"ר עיקרי.

(33) עד 100 יחידות אירוח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

(34) לצורך בניית תחנת השנאה בלבד.

(35) 60 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

א. תנועה:

אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מוסמכת.

ב. תכנית בינוי:

התאמה לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית על פי הנחיות בסעיף 6.3 "בינוי ו/או פיתוח" תכנון זמין מונה הדפסה 62

ג. עצים בוגרים:

תנאי להיתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ד. סקר סיסמי:

עמידה בתנאים המפורטים בסעיף "סקר סיסמי" בפרק זה.

ה. פסולת בניין:

חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

ו. מרחב מוגן:

תנאי להיתר בנייה הכולל מרחב מוגן יהיה התאמת המרחב המוגן לאמצעי לחימה אטומי ביולוגי כימי (אב"כ).

ז. מבנים להריסה:

תנאי להיתר בתאי שטח שמסומנים בהם מבנים להריסה, יהיה הריסת המבנים בפועל.

ח. תוספת למבנה קיים:

תנאי להיתר לתוספת בנייה למבנה קיים יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

ט. תשתיות:

התאמת תשתיות הנדסיות, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים לשלבי ביצוע התכנית. היתרי הבנייה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה, בהתאמה לנספח השלביות שבתכנית, בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית ההנדסיות הנדרשות וכן מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.

י. ביוב:

1. השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה.

התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

2. הוכחת יכולת המערכת המקומית והמערכת האזורית לקלוט את תוספת השפכים הצפויה מהפעילות המתוכננת ועמידה באיכות השפכים כמוגדר בחוק או באמצעות התקנת מתקני קדם טיפול.

3. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו חיבור בפועל של היישוב למט"ש קציעות האזורי החדש באמצעות תחנת שאיבה וקו סניקה.

4. היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים יועבר לאישור משרד הבריאות.

יא. קו מי מערכת:

1. היתר לקו מי מערכת יסמן את האמצעים הנדרשים להשתלבותו ולצמצום השפעת הקו על סביבתו. בהיתר לקו מי מערכת בקוטר העולה על 42", יוצג פתרון לעודפי עפר, ככל שיידרש.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

2. בהיתר לקו מי מערכת יסומנו התחומים הבאים :
- 2.1 בתחום רצועת העבודה - קו מי מערכת והמתקנים הנלווים אליו.
- 2.2 רוחב רצועת העבודה.
- 2.3 רוחב רצועת האחזקה ככל ונדרש.
- 2.4 שטחים מגודרים למערכת הגנה קתודית, שאינם צמודים לרצועת העבודה, ככל שהם ידועים בזמן הגשת הבקשה להיתר, יסומנו בתרשים הסביבה של ההיתר.
- יב. קו מקורות :
- תנאי להיתר בנייה לביצוע עבודות בתחום רצועה ברוחב 10 מ' (5 מ' לכל צד מציר קו המים) מעל לקו מים של חב' "מקורות" יהיה תיאום עם חב' "מקורות".
- יג. מרכיבי ביטחון ותאורה היקפית :
1. תנאי להיתר להצבת תאורה היקפית סביב היישוב יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים.
2. תנאי למתן היתר בניה למרכיבי בטחון בתחום הנחל יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים.
- יד. חדר/תחנת השנאה :
- תנאי למתן טופס אכלוס להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- טו. מתקן הנדסי :
- תנאי להיתר בנייה למתקן ההנדסי בתא שטח 61 יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים.
- טז. היתר בייעוד קרקע מסחר, תעסוקה ותיירות :
- תנאי להיתר בנייה בייעוד קרקע "מסחר, תעסוקה ותיירות" יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית רמת הנגב ואישור משרד הבריאות.
- יז. אישור משרד הבריאות לעיבוד או ייצור מזון ולבריכה טיפולית :
- תנאי להיתר בנייה לשימושים הקשורים לעיבוד ו/או ייצור של מוצרי מזון, שימוש מסחרי הכולל מטבח, ובריכה טיפולית יהיה אישור משרד הבריאות.
- יח. בריכה ציבורית :
- תנאי להיתר בנייה לבריכה ציבורית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.



תכנון זמין
הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- א. פל"ח :
1. תנאי להיתר בנייה לפל"ח יהיה הבטחת מקומות חנייה בתחום תא השטח לשימוש המבוקש כנדרש בתקן החנייה הארצי.
2. בקשה להיתר בנייה לפעילות פל"ח בנחלה תועבר לחו"ד משרד הבריאות.
3. תנאי להיתר בנייה לפל"ח הכולל עיסוק בהכנת מזון, יהיה התקנת מפרידי שומנים טרם החיבור למערכת הביוב הסניטרי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. יחידות קיט :
1. תנאי למתן היתר בניה ליחידות קיט או למתקן אכסון מלונאי יהיה אישור משרד התיירות להתאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכן אישור משרד התיירות לתכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים במגרש וכן את מרכיבי הפיתוח המחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים.
2. בכל חלקת מגורים בנחלה (מגורים ביישוב כפרי), לא יינתנו היתרי בנייה ליותר מ-3 יחידות קיט (צימרים) בנחלה אחת. תנאי למתן היתר בנייה ליחידת קיט (צימר) רביעית יהיה אישור מסמך מדיניות, כאמור להלן.
3. מימוש של מעל ל-50% מיחידות הקיט ("צימרים") המאושרות בתכנית זו יותנה בביצוע המהלכים הבאים :



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>	
<p>3.1 הכנת מסמך בדיקה הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות לתוספת יחידות הקייט ביישוב בהיבטי תחבורה (תנועה וחניה), מים, ביוב וחשמל. 3.2 קבלת אישור משרד התיירות. 3.3 קבלת עמדת היישוב והוועדה המקומית להמשך הפיתוח התיירותי ביישוב.</p>	
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p>	
<p>א. תכנית בינוי ו/או פיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית לייעוד קרקע או לחלק ממנו, לחלקת מגורים בנחלה בשלמותה, או לתא שטח בשלמותו, בכפוף להוראות בפרק 4. ב. בייעודי קרקע הבאים תחול תכנית בינוי ו/או פיתוח על ייעוד הקרקע בשלמותו: "דיור מיוחד", "ספורט ונופש", "מסחר תעסוקה ותיירות". ג. בייעודי קרקע "מגורים ביישוב כפרי" ו"מתקנים הנדסיים", ניתן לאשר תכנית בינוי ו/או פיתוח כחלק מבקשה להיתר. ד. הבינוי יהיה בעל אופי כפרי ומדברי וייצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית. ה. בתאי שטח הפונים אל ייעוד קרקע שטחים פתוחים ייקבעו הנחיות למזעור מפגעים נופיים, ועבודות נדרשות לשיקום נופי עקב פעולות הבנייה והפיתוח. ו. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.50 מ'. ככל שיידרש גובה גבוה יותר, יוקם קיר נוסף במרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ נטו בין הקירות. ז. תכנית בינוי ו/או פיתוח תכלול את המרכיבים שלהלן: 1. מיקום מבנים, מבני עזר והשימוש המבוקש בהם. 2. סימון קווי בנין ומרחקים בין המבנים. 3. מפלס הרצפה הקובע (0.00) לכל מבנה. בייעודי הקרקע בהם חל נספח הבינוי, מפלס הרצפה ייקבע על פי הגבהים המנחים בנספח הבינוי. 4. מפלסי פיתוח השטח, קירות תומכים, מסלעות וכדו'. בייעודי הקרקע בהם חל נספח הבינוי, מפלסי פיתוח השטח ייקבעו על פי הגבהים המנחים בנספח הבינוי. 5. חומרי הגמר לבניינים, לעבודות פיתוח, קירות תומכים, גדרות וכדו' בהתאמה להנחיות מרחביות שתיקבענה ע"י הוועדה המקומית. 6. תוואי שבילים, גדרות, תשתיות וחיבור לתשתיות הציבוריות, פתרונות ניקוז וכדו'. 7. מיקום מקומות חנייה.</p>	
<p>6.4 חלוקה לתאי שטח</p>	
<p>א. בייעודי קרקע שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר תעסוקה ותיירות, מגורים ביישוב כפרי, תותר חלוקת תאי השטח, בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבנייה ובכפוף להנחיות אחרות בהוראות ובטבלת תאי השטח. ב. גודל תאי שטח לאחר חלוקה: 1. לא תותר חלוקת תאי שטח לתא שטח קטן מהקובע כגודל מגרש מזערי בטבלה 5. 2. תאי שטח המיועדים לשנאים יהיו בגודל ומידות התואמים את דרישות חברת החשמל. ג. קווי בניין בין תאי שטח באותו הייעוד, לאחר החלוקה יהיו 3.0 מ' או 0 אלא אם פורט אחרת בטבלה 5 על הערותיה.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p>	
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	





<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה ששעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סביבה ונוף</p> <p>הוראות בדבר הצללה צמחית בייעודי קרקע ציבוריים:</p> <p>א. בייעודי קרקע שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, דרכים, שביל, יש ליצור הצללה צמחית באמצעות נטיעת עצי צל. ב. עצי צל שיינטעו יהיה בגודל 9 לפחות לפי תקן ש.ה.מ.. העצים יהיו מותאמים לתנאי האקלים המקומיים, אנטי-אלרגניים, ללא קוצים וממינים לא נפיצים. ג. ככל הניתן עצי צל יינטעו במטרה ליצור בבגרותם כיסוי של 50% לפחות מהשטחים שאינם מבונים. ד. בשבילים ומדרכות יש ליצור הצללה רציפה באמצעות נטיעת עצי צל לפחות ב-30% מהשטח המרוצף. ה. ככל הניתן, בחניונים ושטחי חנייה יינטעו לפחות עץ צל אחד לכל 3 חניות ניצבות ולכל שתי חניות מקבילות.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>הנחיות לפיתוח השטח באזורים ציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפני תחילת הכשרת שטחים ועבודות עפר ופיתוח תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג (שימור, העתקה, היתר פגיעה). הפיתוח יתוכנן בדגש על צמצום השפעות שוליים לרבות: אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה כמפורט להלן, גידור היקפי משולב בסביבה ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. בשטחים הציבוריים הפתוחים הגינון יהיה בדגש על גינון מדברי מקומי, תוך הקפדה על הימנעות מצומח המוגדר כפולש ומתפרץ. מיני הצומח והטיפול במינים פולשים ייקבעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכדו'). פיתוח אזורי שהייה ופינוק ישביה יכלול הצללה על ידי עצים, מצללות וסככות צל. שטחים פתוחים בהיקף היישוב שאינם מופרים, יישמרו במצבם הטבעי ללא גינון ונטיעות. שימוש במים מליחים מקומיים יתאפשר להשקיית גינון ציבורי בלבד. תאורה תבוצע לפי מסמך המדיניות של רט"ג למניעת זיהום אור לסביבה. תועדף תאורה עם פיזור אור מוגבל. תאורה היקפית סביב היישוב תופנה לכיוון היישוב ולא לכיוון השטח הפתוח. שטח התארגנות לביצוע עבודות ("מחנה קבלן") יוקם בתחום היישוב (תחום התכנית), ולא יתאפשר בשטחים פתוחים. בשטח הפתוח שבהיקף היישוב - בשטחים מופרים בלבד. 	<p>6.9</p>

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>9. הגידור ההיקפי סביב היישוב לא יאפשר מעבר של בעלי חיים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. פסולת</p> <p>1. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. מרכזים לאיסוף פסולת יוקמו על פי הנחיות הרשות המקומית ובהם יוצבו כלי אצירה נפרדים למרכיבי פסולת לרבות מיכלי איסוף לפסולת אורגנית ביתית רטובה, מרכיבי אשפה ביתית יבשים, פסולת פלסטיק, פסולת מתכת, בקבוקים, נייר וקרטון, וכן משטחים מרוצפים או מבוטנים (ונפרדים) לגזם וכן לפסולת גושית (רהיטים ציוד בית מושבת וכד').</p> <p>3. כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור.</p> <p>4. פסולת בניין שתיוצר במהלך בנייה תפונה לאתר טיפול/סילוק פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל כדן, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>5. פסולת חקלאית וגזם יפנו לאתר פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל כדן, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. עודפי עפר</p> <p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרות, במצב הטבעי, או שייעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>2. עודפי עפר שלא נמצא להם שימוש כאמור, יפנו לאתר פסולת מוסדר כדן.</p> <p>3. לא יותרו שימושים אשר יש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע.</p> <p>ג. הוראות סביבתיות לשימושי פל"ח</p> <p>1. זיהום אוויר ואיכות אוויר :</p> <p>א. לא תותר תעסוקה הגורמת למפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים (התשכ"א-1961) מעבר למקובל בפעילות משק בית או משק חקלאי.</p> <p>ב. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, יינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו ויותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור היחידה הסביבתית הר הנגב.</p> <p>ג. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור היחידה הסביבתית הר הנגב.</p> <p>2. רעש :</p> <p>א. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על המותר בהתאם לתקנות.</p> <p>ב. מפוחים ואמצעי אוורור אחרים המשולבים במבנים חקלאיים לסוגיהם, ימוקמו באופן המצמצם מטרדי רעש.</p> <p>ג. עיקר הפעילות המשמשת לצורכי חינוך, רווחה ובריאות בתחום חלקת המגורים תיעשה במבנים סגורים, למניעת מטרדי רעש.</p> <p>3. שפכים : כל פעילות/שימוש הכוללים ייצור שפכים שאינם סניטריים, נדרשים באישור והתקנת מתקני טיפול קדם לצורך טיפול בשפכים.</p> <p>4. תאורה : לא יותר שימוש בתאורה היוצרת הארה של אזורים שמחוץ לתחום חלקת המגורים בנחלה והמהווה מטרד לשימושים הגובלים בה.</p> <p>5. מטרדים סביבתיים :</p> <p>א. שימוש העלול ליצור מטרדים סביבתיים, יותר רק לאחר נקיטת אמצעים למזעור מטרדי רעש, ריח, זיהום אוויר וזיהום קרקע, שיוגדרו בבקשות להיתרי בנייה, על בסיס חוות דעת של יועץ מקצועי בתחום הרלוונטי, שתצורף לבקשה להיתר ואישור היחידה הסביבתית הר הנגב.</p>	<p>6.10</p>



6.10

איכות הסביבה

ב. תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא אשפה ביתית או פסולת ברמת מיחזור, ובתנאי שסילוק האשפה יהיה מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים, בתיאום עם הרשות המקומית.

ג. שעות הפעילות לתעסוקה לא חקלאית יהיו בין 07:00 ל- 19:00, למעט אירוח כפרי, חדר טיפולים ופעילות של בעל מקצוע חופשי, בתנאי שאלו לא יגרמו למטרדי רעש לאחר שעות הפעילות. שעות הפעילות לפעילות לא חקלאית בתחום ההסעדה יהיו עד השעה 23:00.

ד. ככל שבשפכים הנוצרים נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים בהתאם לחוות דעת משרד הבריאות.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. אין לאחסן בצמוד לעצים לשימור כלי עבודה או מכלי סולר.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה (אשר יוגבל בפיתוח) יסומן בבקשות להיתרי בנייה שתוגשנה בתחומו.
 - ד. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח
 - ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
 - ו. במקרה של חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות.
 - ז. במקרים מיוחדים בלבד בהם בבקשה להיתר בנייה נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, ולא ליותר מאשר 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
 - ח. בתחום רדיוס 4 מ' מגזע עץ לשימור יישמר גובה התכסית הקיימת, ולא תתאפשר כל עבודה. תבוצע הגנה על העצים באמצעות גדר אטומה (כגון "איסכורית") ושילוט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות באתר.
 - ט. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה
 - א. עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.
 - ב. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש, בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.
 - ג. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה
- א. יש לקבל מפקיד היערות רישיון לכריתה של עצים המיועדים לכריתה.
- ב. כתנאי לרישיון כריתה יש להגיש לפקיד היערות חוות דעת אגרונום שתקבע את ערכם החלופי של העצים המיועדים לכריתה. יש להציג את הערך החלופי של העצים לכריתה, או להציג תכנית אדריכלית-גננית שתכסה את הערך החלופי ולהציג התחייבות למימוש התכנית שתוגש בהמשך לוועדה המקומית.
- ג. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש, בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם.
- ד. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ה. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי סכום ערך חלופי שיקבע על ידי פקיד היערות, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר, יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.12

עתיקות

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

6.13

תשתיות

- א. הוראות כלליות לביצוע תשתיות
1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים, מובלים ת"ק למערכות ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
2. בכל ייעודי הקרקע בתכנית יותר לקבוע, לפי הצורך, קווי ביוב ציבוריים לרבות שוחות בקרה, בתחום שבין קווי הבניין לבין גבולות תאי השטח, ותתאפשר גישה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.
- ב. חשמל
1. כל מערכות חשמל של חח"י - מתח גבוה KV22 או KV33 וכן מתח נמוך KV 0.4 תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית.
2. קווי מתח עליון KV161 וקווי מתח עליון KV400 יהיו עיליים.
3. תחנות השנאה (טרפו) פנימיות (תט"פ) עבור חח"י, ימוקמו בתוך תאי שטח בהם ניתן להקים תחנות השנאה (טרפו) על פי התכנית, בתוך מבנה על פי כל דין, או כמבנה עצמאי ובמרחק של 5 מ' לפחות מגבול תא שטח שכן.
4. תחנת השנאה פנימית בתוך מבנה תזין את אותו מבנה בלבד. לא תותר תחנת השנאה במבנה המשמש למגורים.

5. כל התחנות תיבנינה עפ"י היתר בנייה באישור הועדה המקומית ובאישור הח"י
6. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.
- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'.
- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ' ומציר הקו 6.50 מ'.
- בשטח פתוח - מציר הקו 8.50 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'.
- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו 20.00 מ'.
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.00 מ'.
- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מהאמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- ג. בזק וטלוויזיה בכבלים (טל"כ)
1. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים, למעט גומחות בטון לארונות ("פילרים") של בזק וארונות סעף.
2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי בזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.
3. כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים (טל"כ) תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.
4. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים ("פילרים"), ארונות שכונתיים מאגדים וכו' יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתיאום מוקדם עם מהנדס המועצה, מתכנן המערכות של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל האתר.
5. לא תאושר התקנת ארון, "פילר", או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.
6. כל ארונות ה"פילרים" והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיו בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שייקבעו ע"י אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.
7. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת "פילר" (ארון חיבורים) בגומחות הבטון, שיהיה תואם במראהו לארונות של מערכות אחרות באתר. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות.
- ד. מים
1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולתקנות בריאות מונות
- העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) התשנ"ב 1992.
- ה. ביוב
1. מערכת הביוב המקומית תחובר לפתרון קצה ומערכת טיפול בשפכים אזורית קיימת בתיאום עם הרשות המקומית.
2. תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 61 תהיה בגובה של 1.0 מ' לפחות מעל רום ההצפה של נחל רות לפי 1:100 שנה (הסתברות של 1%), כלומר לרום של 88.0 מ' לפחות מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.14 דרכים וחניות	6.14
<p>א. החנייה תהיה בתחומי תאי השטח ע"פ תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, במקרה של חלוקת תאי שטח בייעודי קרקע שאינם מגורים, תוכל הוועדה המקומית לאשר פתרון חנייה משותף למספר תאי שטח באותו ייעוד קרקע, בהתאם לתקן החנייה הארצי.</p> <p>ג. תמרון כניסה ויציאה מחנייה יתבצע בתחום המגרש הרלוונטי, לרבות חנייה תפעולית אשר תוקצה בתחום המגרש הרלוונטי.</p>	
6.15 ניקוז	6.15
<p>א. נחל רות</p> <p>1. היישוב צמוד בדרומו לנחל רות, אליו מתנקז שטח התכנית. הנחל יישאר במצבו הטבעי.</p> <p>2. פשט ההצפה של נחל רות מגיע בחלקו לדרך ההיקפית ורצועת מרכיבי הביטחון של המושב. במקומות אלה תוגבה הדרך, ותיוצב על ידי בולדרים, או מזרונים גביונים מכוסים עפר, בתכנון שיתאים גם למקרה של הצפה בנחל, זאת תוך מזעור מפגעים נופיים והסדרת שיקום נופי עקב פעולות הייצוב.</p> <p>3. רום המגרשים והכבישים המינימלי יהיה 1.0 מטר מעל רום ההצפה של 1:100 שנה (הסתברות של 1%), על מנת להגן מהצפות ולאפשר לנגר לזרום לנחל גם בזמן שיטפון.</p> <p>4. ככל הניתן יש לשמור על השיפוע הכללי של השטח הקיים, כדי לאפשר זרימת נגר לכיוון נחל רות.</p> <p>5. ככל הניתן יוקמו בשטח התכנית מתקני וויסות נגר למניעת נזקי ארוזיה ולניצול הנגר בשטחים הפתוחים.</p> <p>6. מוצאי נגר לכיוון נחל רות יתוכננו עם מתקני השקטה כך שלא תיווצר התחתרות קרקע במוצא הנגר.</p> <p>7. מרכיבי הביטחון בהיקף היישוב יכללו מוצאי ניקוז וחיבור לנחל שיכללו אמצעים למניעת התחתרות בנחל. לרבות חציית הנגר את הדרך ההיקפית ע"י מעבירי מים מתחת לדרך או ע"י מעבירים איריים. התכנון המפורט יתואם עם רשות הניקוז ועם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. כמות הנגר העילי היוצא משטח התכנית לא תעלה על כמות הנגר העילי היוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ג. בתא שטח 333 (בייעוד קרקע שצ"פ) תבוצע תעלה להטיית זרימות משטחיות המגיעות ממזרח לשטח התכנית.</p> <p>ד. במקומות בהם קיימים ערוצים, הטיפול בקרקע ייעשה לפי הנחיות יועץ קרקע. במקרה שיתגלה במהלך עבודות הפיתוח "ערוץ קבור" (ערוץ תחת מילוי), על יועץ הקרקע ליידע על כך את מהנדס המבנים במסגרת תכנית הביסוס של המבנים.</p> <p>ה. התכנון המפורט יכלול אמצעים לשימור וויסות הנגר, כגון:</p> <p>1. יצירת "אגני היקוות זעירים" בתאי השטח, המשאירים בתוכם את רוב הגשם היורד בתחום תא השטח, באמצעות תחימת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>2. חיבור שטחים אטומים לשטחים חדירים בתוך תאי השטח בעזרת מרזבים מהגנות ושיפועים מתוכננים במשטחים.</p> <p>3. שימור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים בקרקע, מניעה של הידוק הקרקע וכדו'.</p> <p>4. ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים, לרבות באזורי חנייה.</p> <p>ו. בכל ייעודי הקרקע בתכנית יותר להתוות, לפי הצורך, תעלות ו/או קווי ניקוז ציבוריים בתחום שבין קווי הבניין לבין גבולות תאי השטח ותתאפשר גישה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.</p>	



6.16	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים על פיהם וכן על פי תקן ישראלי ת"י 1918</p> <p>ב. לכל מבני / מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ומתקניהם, דרכים וחניות תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. תכניות להיתר בנייה ו/או לפיתוח השטח לני"ל יאושרו על ידי יועץ נגישות.</p>
6.17	בטחון ובטיחות
	<p>א. מרכיבי בטחון יכללו גידור, שערים, מחסומים, אמצעי מיגון, תאורת בטחון, דרך בטחון וכל מתקן אחר שיידרש על ידי מערכת הביטחון.</p> <p>ב. מרכיבי בטחון, לרבות הגדר ההיקפית, יבוצעו עפ"י הנחיות מערכת הביטחון.</p> <p>ג. יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח אזורי המגורים.</p> <p>ד. במעטפת היישוב תישמר רצועה בין גבול התכנית לבין קווי הבניין בייעודי הקרקע הרלבנטיים, באזורים המיועדים לבינוי לשהייה קבועה של אנשים, שתכיל מרכיבי בטחון. ככל שיידרש שינוי ברוחב רצועה זו, הוא יתואם עם ראש ענף התיישבות בפיקוד העורף.</p> <p>ה. תאורת בטחון תופנה אל תוך היישוב למניעת זיהום אור.</p>
6.18	סקר סייסמי
	<p>א. תנאי למתן היתרי בנייה למבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי יהיה גיבוש תכנון סייסמי (ספקטרום תגובה) על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. התכנון הסייסמי יגובש על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע, נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר ועל ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת קרקע וביסוס.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר למבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי יהיה ביצוע סקר גיאוטכני להערכה כמותית של הסיכון להתנזלות, וקביעת האמצעים לביסוס, בהתאמה לעומס הסייסמי הצפוי והמבנה המתוכנן. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת קרקע וביסוס.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תאי השטח הכלולים בתחום כל שלב יהיו בהתאם לנספח השלביות לתכנית זו.	
1	שלב 1 כמסומן בנספח השלביות	מיידי
2	שלב 2 כמסומן בנספח השלביות	לאחר שיווק 60% משלב 1
3	שלב 3 כמסומן בנספח השלביות	לאחר שיווק 60% מצטבר משלבים קודמים

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עם אישורה ובהתאם לשלביות.