

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0637470

הרחבת הישובים נאות הכיכר ועין תמר - מס' תכנית קודם 299/02/10

מחוז

דרום

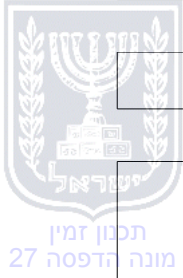
מרחב תכנון מקומי

תמר

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

התכנית מרחיבה את שני ישובי כיכר סדום נאות הכיכר ועין תמר, ומשנה בהם יעודי קרקע קיימים ע"י הרחבת אזורי המגורים, הגדרת מערכת דרכים חדשה המתקשרת לדרכים קיימות ו/או סטטוטוריות, וקביעת יעודי קרקע - חלקם חדשים - שלהם נקבעים מגרשים וזכויות והנחיות בניה, כגון: תיירות, מסחר, אזור משולב הכולל מבני ציבור, מסחר ותיירות (מרכז אזורי המשותף לשני הישובים), ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, מבני משק, בית עלמין וכו'.

הרחבת אזורי המגורים בישובים כוללת הגדלת הנחלות של התושבים חברי המושבים עד לכ-2 דונם לנחלה, ועוד כמה עשרות מגרשים להרחבה קהילתית לכל מושב. במצבם הסופי של הישובים, עפ"י תכנית זו, יכללו הישובים את כמויות המגרשים לסוגיהם ואת כמויות יחידות הדיור כמפורט להלן:

נאות הכיכר: ל- 100 המגרשים הקיימים היום בישוב, שגודלם הממוצע הוא כ- 800 מ"ר למגרש ובהם יח"ד אחת למגרש, יתווספו 100 מגרשים חדשים בגודל של כ-1.2 דונם, ובהם 1.5 יח"ד למגרש, וייצרו ביחד 100 נחלות של כ-2 דונם כ"א לחברי המושב, עבור 2.5 יח"ד לנחלה, סה"כ 250 יח"ד לישוב. בנוסף מתוכננים עוד 43 מגרשים של כ-1 דונם להרחבה קהילתית עם יח"ד אחת למגרש, סה"כ 293 יח"ד במושב.

עין תמר: ל- 68 המגרשים הקיימים היום בישוב, שגודלם הוא כ- 800 מ"ר למגרש ובהם יח"ד אחת למגרש, יתווספו 68 מגרשים חדשים בגודל של כ- 1.2 דונם ובהם 1.5 יח"ד למגרש, וייצרו ביחד 68 נחלות של כ-2 דונם כ"א עבור 2.5 יח"ד לנחלה. כמו כן מתוכננות עוד 32 נחלות של כ-2 דונם עבור 2.5 יח"ד לכל אחת, כך שסך הכל יהיו בעין תמר 100 נחלות לחברי המושב, בשטח של כ-2 דונם כ"א, ל-250 יח"ד. בנוסף מתוכננים עוד 43 מגרשים של 1 דונם להרחבה קהילתית עם יח"ד אחת למגרש, סה"כ 293 יח"ד במושב.

התכנית כוללת פעילות לא חקלאית בתחום השטח המיועד למגורים בישוב כפרי כגון יחידות לאירוח כפרי בהיקף של עד 400 יחידות אירוח לישוב, בסה"כ 4 יחידות לנחלה.

מיקום המגרשים המיועדים להרחבות הקהילתיות מוצע באזור שבין שני הישובים, בצמוד למרכז האזורי. תוספת המגרשים לנחלות בישוב נאות הכיכר תהיה בעיקר מצפון לישוב הקיים- לכיוון המרכז האזורי - וקצת בדרום הישוב, ובישוב עין תמר יהיו המגרשים החדשים של הנחלות באונה המזרחית והצפונית של הישוב. המגרשים המיועדים לפיתוח תיירותי מתוכננים באזורים שונים לצד הישובים.

כמו כן, מעדכנת התכנית את השימושים וזכויות הבניה ליעודים השונים במגרש שבו קיים המבנה הציבורי המקורי של הישוב ("המבצר"). בנוסף לפונציות מסחריות וציבוריות (ספריה, חדרי מוסיקה וחוגים), יכלול מבנה זה 10 יח"ד להשכרה.

התכנית גם מכריזה על אתרי מורשת לשימור בתחומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת הישובים נאות הכיכר ועין תמר- מס' תכנית קודם 299/02/10
----------------------------	-----------	--

מספר התכנית	656-0637470
-------------	-------------

1.2 שטח התכנית	1,198.193 דונם
----------------	----------------

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

תמר

קואורדינאטה X 235788

קואורדינאטה Y 538793

1.5.2 תיאור מקום

הישובים נאות הכיכר ועין תמר, בכיכר סדום שבדרום ים המלח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: נאות הככר

תמר - חלק מתחום הרשות: עין תמר

נפה באר שבע**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נאות הככר			
עין תמר			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39063	מוסדר	חלק		1
39691	מוסדר	חלק		3-5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	3673	3441	29/06/1989
1 /223 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /100 ממשיכות לחול.	4391	2330	15/03/1996
10 /מק /1023	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /מק /1023 ממשיכות לחול.	5603		06/12/2006
22 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	4867	3090	30/03/2000
656-0368316	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0368316 ממשיכות לחול.	7312	9092	01/08/2016
6 /109 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /109 ממשיכות לחול.	7011	4421	26/03/2015
67 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	7734	6332	20/03/2018
1 /12 /תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא /12 /1. הוראות תכנית תמא /12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
19 /תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא /19 /1. הוראות תכנית תמא /19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 67/100/02/10 ממשיכות לחול.



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				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 3000	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		11	28/05/2019	אליהו עמיחי	07: 35 28/05/2019	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	25/09/2019	אליהו עמיחי	19: 02 25/09/2019	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		24/07/2018	דניאל יונס	12: 15 01/08/2018	נספח תנועה- גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		24/07/2018	דניאל יונס	12: 21 01/08/2018	נספח תנועה- גיליון 2	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1000		12/07/2018	יעל ברנד	14: 15 01/08/2018	נספח עצים בוגרים- תשריט 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1000		12/07/2018	יעל ברנד	14: 24 01/08/2018	נספח עצים בוגרים- תשריט 2	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	29	15/01/2018	יעל ברנד	12: 58 01/08/2018	נספח עצים בוגרים- חוברת	לא
אדריכלות	מנחה	1: 3000		15/05/2018	אליהו עמיחי	09: 48 12/06/2018	נספח שלבי ביצוע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	117	06/09/2018	טל עמית	11: 12 13/09/2018	מסמך נופי- סביבתי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		26/07/2018	נמרוד חלמיש	14: 07 01/08/2018	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוב- תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	32	17/07/2018	נמרוד חלמיש	13: 50 01/08/2018	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז-חוברת.	לא
ביוב	מנחה	1: 1	23	25/07/2018	אמיר אבישי	09: 32 30/07/2018	נספח מים וביוב	לא
סביבה ונוף *	רקע	1: 1250		11/07/2018	ענת שדה	14: 13 30/07/2018	נספח נופי	לא
בינוי	מנחה	1: 250		05/08/2018	אליהו עמיחי	14: 20 05/08/2018	בית העלמין נספח בינוי	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1	18	16/09/2018	דקל גודוביץ'	11: 51 17/09/2018	נספח שימור	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, גיא דוננפלד		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688888	08-6584527	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.נ. ים המלח 86910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, גיא דוננפלד		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688888	08-6584527	

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.נ. ים המלח 86910.

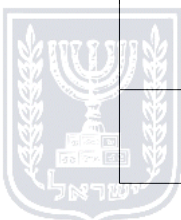
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה-מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6235255	mega@mega-surv.com
מתכנן מים וביוב	מהנדס	אמיר אבישי	113087	אפיק-הנדסת סביבה והידרולוגיה	ירושלים	(1)		08-6460914	08-6460915	amir@afik-eng.com
מתכנן נוף	מתכנן	ענת שדה	82305	שדה- גולדשטיין מורד- אדריכלות נוף	ירושלים	(1)		02-6433778	02-6433779	anatsade@netvision.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק-הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(2)		08-6460914	08-6460915	nimrod@afik-eng.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפיביו בע"מ	אפעל-מרכז סמינריוני	(3)		03-7369972	03-7252774	amit@amphibio.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	דניאל יונס	106975	מהוד הנדסה	באר שבע	(4)		08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
יועץ שימור	יועץ	דקל גודוביץ'	113776	גודוביץ' אדריכלים	תל אביב- יפו	(5)		03-5251425		dekel@goodovitch.com
הנדסאית אדריכלות נוף	סוקר עצים	יעל ברנד		יעל ברנד תכנון נוף וסקרי עצים	מזכרת בתיא	(6)		08-9357601	08-9357601	yaelbrand1@gmail.com

(1) כתובת: רח' ההדסים 14 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הגורן 6 גן תעשייה עומר 84965.

(3) כתובת: ת.ד. 9108, רמת אפעל, ר"ג 52190.

(4) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311.

(5) כתובת: פרוג 29 ת"א, 6341731.

(6) כתובת: רחוב רפאל סויסה 25 א', מזכרת בתיא.

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
מבנה/אתר לשימור	מבנה, קבוצת מבנים, מתקן או אתר כולל את סביבתו הקרובה בעלי ערכים הראויים לשימור. המבנים מסומנים בתשריט בסמליל מעוין אדום וממוספרים.
מכלול נופי לשימור	אזור התחום בקו מקווקו ירוק בעל ערכים נופיים לשימור.
מתחם לשימור	אזור התחום בקו מקווקו ורוד הכולל מבנה או מבנים לשימור וסביבתם הקרובה, אתרי המורשת והוגדרו בתוך תחום התכנית או סמוכים במרחק של כ- 200 מ' לגבול התכנית.
נספח שימור	חוברת המצורפת כנספח לתכנית זו, וכוללת סקר תיעוד מקיף על אזור ישובי ככר סדום ובו רשימת האתרים לשימור, תיעוד ראשוני שלהם, מיפויים וכרטסות מבנה, והוראות שימור עבורם. הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות פרק זה במעמד מסמך מנחה.
רמת דירוג	כל אתר הסטורי קיבל את דירוגו בהתאם להערכת האתר המופיעה בנספח השימור. רמות הדירוג הן: א', ב', ג'. רמה א' היא לאתרים בעלי ערכי שימור גבוהים בהם לא יותרו הריסות או שינויים. רמה ב' לערכי שימור בינוניים לאתרים בהם יותרו שינויים מינוריים בלבד. ורמה ג' לערכי שימור נמוכי לאתרים בהם יותרו שינויים ותוספות.
רשימת אתרים לשימור	רשימת אתרי מורשת הסטוריים המופיעה בנספח לשימור.
שימור נופי	תחום אזור לשימור בעל ערכי טבע ונוף מעשה הטבע או האדם הראויים לשימור, על פי גבולותיהם המסומנים בתשריט.

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**

הרחבת שני ישובי כיכר סדום נאות הכיכר ועין תמר, ושינוי יעודי קרקע קיימים ע"י הגדלת מגרשי מגורים בישוב כפרי ותוספת מגרשי מגורים א', הגדרת מערכת דרכים חדשה המתקשרת לדרכים קיימות ו/או סטטוטוריות, וקביעת יעודי קרקע - חלקם חדשים - כגון: תיירות, מסחר, אזור משולב הכולל מבני ציבור, מסחר ותיירות (מרכז אזרחי המשותף לשני הישובים), ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, מבני משק, בית עלמין וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים ביעודי הקרקע.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ג. קביעת שטחי הבניה המירביים ביעודי הקרקע המיועדים לבניה.

ד. קביעת התכליות והשימושים במגרשים.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת קווי בנין במגרשים.

ז. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכליים.

ח. הכרזה על אתרים לשימור בתחום התכנית, וקביעת הוראות עבורם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	386 - 301
מגורים בישוב כפרי	63A, 63B, 64 - 95, 96A, 96B, 97A, 97B, 98A, 98B, 99 - 107, 108A, 108B, ,62 - 1 109A, 109B, 110 - 205
מתקנים הנדסיים	708 - 701
מבני משק	610 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	432 ,431
תיירות	422 - 420 ,418 - 416 ,414 - 401
שטחים פתוחים	487 ,485 ,484 ,475 - 472
קרקע חקלאית	615 ,614 ,611
שטח ציבורי פתוח	496 - 494 ,492 - 488 ,483 - 480 ,476 ,471 - 461
ספורט ונופש	503 - 501
פארק / גן ציבורי	511
דרך מאושרת	1029 - 1001
דרך מוצעת	1137 - 1101
דרך משולבת	1203 - 1201
שביל	541 - 538 ,536 - 521
חניון	1303 - 1301
בית קברות	751
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	444
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	443 - 441

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים	473
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	706 - 703
בלוק מבנה לשימור	דרך מוצעת	1134 ,1122
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	444
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	511
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	611
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	481
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	ספורט ונופש	501
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	490 ,481 ,480 ,471 ,470 ,466
גבול מגבלות בניה	בית קברות	751
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1014 ,1013 ,1011 ,1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1103, 1113, 1114, 1118 - 1123, 1133, 1134
גבול מגבלות בניה	חניון	1302
גבול מגבלות בניה	מבני משק	602 - 607, 605
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	104, 167 - 174, 201 - 203
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	442, 443
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	703 - 706
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	511
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	611
גבול מגבלות בניה	שביל	532, 533, 538
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	482, 483, 488
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	472, 474, 475, 484, 485, 487
גבול מגבלות בניה	תיירות	413, 414, 416 - 418
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	751
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001 - 1005, 1007, 1009 - 1011, 1014 - 1016, 1023, 1028, 1029
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1103, 1110, 1113, 1116, 1122, 1123, 1126, 1133, 1134
דרך / מסילה לביטול	חניון	1301, 1302
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	602 - 607, 605
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	431, 432
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	303, 304, 311, 346, 347, 353 - 364, 369 - 373, 377, 378, 380 - 385
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1 - 8, 16, 25, 26, 34, 41 - 49, 56 - 62, 63A, 68 - 73, 79, 80, 84 - 87, 92 - 95, 97A, 98A, 100 - 106, 136, 137, 145 - 151, 158 - 161, 173, 176, 177, 180 - 183, 188 - 196
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	441 - 443
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	702, 703, 705
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	501 - 503
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	511
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	611, 614
דרך / מסילה לביטול	שביל	521, 522, 525 - 527, 535, 539 - 541
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	464, 465, 469, 470, 476, 480 - 483, 488, 491, 492
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	472 - 474, 484, 485, 487
דרך / מסילה לביטול	תיירות	406, 410 - 412, 414, 422
הנחיות מיוחדות	בית קברות	751
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001, 1011, 1014
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1103, 1113, 1120 - 1123, 1133, 1134
הנחיות מיוחדות	חניון	1302

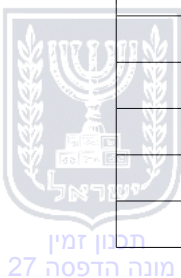
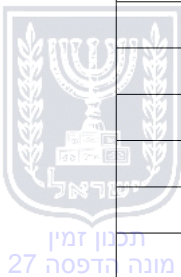
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבני משק	610, 604, 603
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	203
הנחיות מיוחדות	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	443, 442
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	706 - 703
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	511
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	611
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	483, 482
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	485, 484, 475 - 473
הנחיות מיוחדות	תיירות	417, 416
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1118
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	536
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	407
להריסה	שטחים פתוחים	473, 472
להריסה	תיירות	412, 411, 406
שימור נופי	דרך מאושרת	1028, 1001
שימור נופי	דרך מוצעת	1135, 1134, 1103
שימור נופי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	442
שימור נופי	מתקנים הנדסיים	706
שימור נופי	פארק / גן ציבורי	511
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	461

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	113,172	9.45
אזור למתקני הנדסה	11,940	1
אזור מבני משק אחסנה ומלאכה	61,411	5.13
אזור מבני ציבור	120,507	10.06
אזור מגורים	252,195	21.05
אזור מסחרי	1,450	0.12
אזור ספורט ונופש	42,701	3.56
דרך להולכי רגל	1,011	0.08
דרכים וחניות	209,621	17.50
שטח לבניני משק	55,900	4.67
שטח משולב לבניני ציבור וספורט	8,100	0.68
שטח ספורט	1,273	0.11
שטח פרטי פתוח	148,532	12.40
שטח ציבורי פתוח	108,441	9.05
שמורת טבע	61,939	5.17
סה"כ	1,198,193	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,971.44	0.25
דרך מאושרת	74,474.74	6.22
דרך מוצעת	139,765.84	11.66
דרך משולבת	1,925.52	0.16
חניון	2,477.03	0.21
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	61,747.04	5.15
מבני משק	52,624.05	4.39
מבנים ומוסדות ציבור	3,603.71	0.30
מגורים א'	89,058.21	7.43
מגורים בישוב כפרי	275,934.71	23.03
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9,093.6	0.76
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	62,335.15	5.20
מתקנים הנדסיים	29,607.25	2.47
ספורט ונופש	14,352.19	1.20
פארק / גן ציבורי	29,623.16	2.47
קרקע חקלאית	21,374.43	1.78
שביל	8,594.94	0.72
שטח ציבורי פתוח	134,917.48	11.26
שטחים פתוחים	91,843.24	7.67
תיירות	91,869.65	7.67
סה"כ	1,198,193.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים של בעלי הנחלה. כולל שטחי שרות עבור חניה מקורה, מחסן וממ"ד. תותר הנחת קוי תשתית לשימוש בעל הנחלה. יותרו הקמת יחידות אירוח כפרי (צימרים), משרד לבעל מקצוע חופשי ומגורי עובדים זמניים.

4.1.2**הוראות****אדריכלות**

א

1. קוי בנין:
- קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט או 0 בתנאי קיר אטום והסכמת השכן.
2. תותר הקמת עד 4 יחידות אירוח כפרי (צימרים) לכל נחלה-2 יחידות אירוח במגרש בעל הנחלה+ 2 יח' אירוח במגרש ההרחבה, ו-4 יח' אירוח במגרשים של כ-2 דונם.. נחלות שאושרו להן יחידות אירוח/קייט/צימרים כו' בתכניות אחרות, מספר היחידות בתכנית זו אינו תוספת על היחידות שאושרו אלא הן מסך 4 יחידות אירוח/קייט/צימרים המותרות לנחלה.
- א. המבנים ליחידות האירוח יבנו בנפרד מבית המגורים. כל שימוש אחר ביחידת האירוח יהווה סטייה ניכרת.
- ב. חדרי האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
3. כחלק מקומת הקרקע של בניני המגורים יותר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי שיהיה חלק מהשטח העיקרי למגורים. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר.
4. מגורי עובדים זמניים לחקלאות יוקמו במגרשי ההרחבה ובמגרשים של כ-2 דונם.
5. לא תותר פעילות החורגת מהנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושאי מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה.
6. שטחי שרות יכללו - ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ושטחים מוצללים (עד 25% משטח המגרש).
7. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
8. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
9. קווי מקורות:
- א. תישמר רצועה מעל קווי מקורות של 5 מ' מציר הקו בשני צידיו ללא בניה, לצורך טיפול ואחזקת הקווים.
- ב. בתחום הרצועה הנ"ל יותרו שתילת דשא וריצוף באבנים משתלבות בלבד.
- ג. העתקה ו/או מיגון של קוי המים של חברת מקורות, ככל שידרשו, יתוכננו ויבוצעו על ידה וימומנו ע"י היזם המפתח את השטח.

4.2**מגורים א'****4.2.1****שימושים**

- א. מגורים, מחסן, משרד או סטודיו לבעל מקצוע שמתגורר במבנה, ממ"ד וחניה מקורה,
- ב. תותר עלית גג וכן קוי תשתית לשימוש בית המגורים המחוברים לתשתיות הציבוריות.
- ג. תותר הקמת עד 2 יחידות אירוח (צימרים).

4.2.2**הוראות****אדריכלות**

א

1. קוי בנין:

4.2

מגורים א'

- קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט או 0 בתנאי קיר אטום והסכמת השכן.
2. יחידות אירוח (צימרים):
- א. המבנים ליחידות האירוח יבנו בנפרד מבית המגורים. כל שימוש אחר ביחידת האירוח יהווה סטייה ניכרת.
- ב. חדרי האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
- ג. יותר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של עד 40 מ"ר. שטח השימוש יכלל במנין השטח העיקרי למגורים, ויהווה חלק בלתי נפרד מבנין המגורים.
- ד. שטחי שרות יכללו (בין השאר)-ממ"ד, מחסן כלי עבודה, חניה מקורה ושטחים מוצללים.
- ה. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- ו. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

- א. גן ילדים, מעון יום, בית תרבות, בית כנסת, משרדי המזכירות, מוסדות בריאות, מועדון נוער, דואר וכו'.
- ב. מבנה לתחנת טרנספורמציה, מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

- הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על המגרש יחולו ההוראות הבאות:
1. חומרי הגמר יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות של המועצה המקומית.
 2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
 3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
 4. פתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
 5. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

4.4

ספורט ונופש

4.4.1

שימושים

- מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומשחקים, בריכת שחיה ומבנים לשרות המשתמשים במתקנים כגון מלתחות ושרותים, חדרי ספא וכושר ומזנון, סככות צל ומחסני ציוד ספורט וגינון. יותר גם פיתוח השטח לנוי וגינון ומעבר קוי תשתית וניקוז.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

- בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובניה ובאישור משרד הבריאות.
- בתא שטח 502 ישמרו עצים בוגרים בהתאם לקביעת סקר העצים, והם ישולבו בפיתוח השטח ובהקמת מגרשי ספורט, מבנים ומתקני ספורט ונופש- כל זאת עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.4	ספורט ונופש
4.5	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>המרכז האזרחי יהיה משותף לישובי כיכר סדום נאות הכיכר ועין תמר. תותר הקמת כל המבנים המיועדים למבני צבור עפ"י הגדרתם בחוק התכנון והבניה. בנוסף לכך, יותרו במרכז האזרחי מבנים לשימושים תיירותיים ומסחריים בהקף של עד 20% משטח תאי השטח כגון סדנאות אמנים, גלריות, מסעדות ובתי קפה, מועדונים, אולמות מופעים, מתקני שעשועים וכיו"ב. להלן רשימת אלמנטים ומבנים נוספים המותרים להקמה בייעוד קרקע זה:</p> <p>א. מוסדות ומשרדים ציבוריים ופרטיים מקומיים.</p> <p>ב. שרותים מסחריים ומחסנים עבורם.</p> <p>ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.</p> <p>ד. מועדונים, מבנים ומתקנים לשירותי רווחה.</p> <p>ה. כיכר ציבורית, שבילי הולכי רגל ודרכים לרכב שירות.</p> <p>ו. מתקני משחקים ומבני ומגרשי ספורט.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים, קוי תשתית וניקוז.</p> <p>ח. שטחי גינון ונטיעות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כמפורט בסעיף 4.3.2 ו- 4.5.2 לעיל.</p> <p>במסגרת התכניות המפורטות ותכניות הבינוי ישולבו השטחים הפתוחים כחלק מהבינוי המוצע בשטחי הציבור ובמרכז האזרחי בכפוף לשמירה על העקרונות של תכנון אקלימי בכל הנוגע להגנה מקרינת השמש, לשילוב צמחיה מקומית, פתיחת צירי האויר לכיוון צפון ויצירת תנאי מיקרו אקלים משופרים.</p> <p>אתרים לשימור (הנחיות לגבי שימור ראה בסעיף שימור בפרק 6): 10-שפך נחל אמציהו תא שטח 442.</p>
4.6	תיירות
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>כפר נופש הכולל חדרי אכסון מלונאיים, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, ספא ושירותי מלון הנדרשים.</p> <p>יותר שימוש תיירותי כגון: איכסון מלונאי, חניון לילה, קמפינג וכיוצ"ב. כל שיותר איכסון מלונאי, יש לפעול בהתאם לסעיף 5.3/5 בתמ"א 1/12.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>המיזם התיירותי יהיה תואם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>אתרים לשימור:</p> <p>12-תעלות ניקוז תא שטח 419.</p> <p>קיום אתר/מבנה לשימור - הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.9 להלן.</p>

4.7

מבני משק

4.7.1

שימושים

יותר השימושים הבאים :

א. אחסנת כלים וחומרי דיזון והדברה.

ב. מתקני הפקת חשמל לאנרגיית שמש על גגות המבנים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.

ג. מבני משק חקלאיים ומבני שרות, לרבות בתי צמיחה, חממות, משתלות, מבני עזר ומבני שרות

למשק ולפעילות החקלאית כגון : מבנים לטיפול, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, מוסכים, מבני

מלאכה, נגריות, מסגריות וכיו"ב, סככות לרכב, ציוד ומיכון חקלאי, משרדים, מחסנים וכו'.

ד. מבנים ומתקנים להפקה, ייצור ואגירה של אנרגיה לרבות אנרגיה סולארית וחשמל בשיטת

שאינן יוצרות מטרד סביבתי.

ה. שטחי חוף תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שרות ותפעול, מגרשי חניה, שבילים

ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.

ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה לפי

הוראות סעיף 6.3, 6.5.

ז. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון : מתקני מים, חשמל ותקשורת, מתקנים

סולאריים, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים

לאיסוף אריזות למיניהן.

ח. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

4.7.2

הוראות

א

אדריכלות

א. מבני המשק יבנו מחומרי גמר עפ"י ההנחיות המרחביות של המועצה האזורית.

ב. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.

ג. שימוש או אחסון של חומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק התשנ"ג, 1993, תקנון וחומרים

מסוכנים (סיוג ופטור) התשנ"ו וכל תוספת לחוק לרבות דרישות המשרד להגנת הסביבה ייעשה

באישור היחידה הסביבתית נגב מזרחי.

ד. מתקני הפקת חשמל לאנרגיית שמש על גגות המבנים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.

4.8

שטח ציבורי פתוח

4.8.1

שימושים

יותר שימוש לגינון ונוי, נטיעות, מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, שבילים, ספסלים, מצללות

וריהוט רחוב, מערכות תשתית של בזק (כבלים, פילרים וחדרי רח"ק) וטל"כ, תחנות שנאים,

מערכות ניקוז, ניהול מי נגר והגנה משיטפונות וכן מרכיבי הגמ"ר כגון גדר ודרך ביטחונית. 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 יהיו כ-50% משטח המגרש ועצים קיימים ישמרו.

4.8.2

הוראות

א

אדריכלות

הוראות כלליות לעיצוב ונוף של שטח ציבורי פתוח :

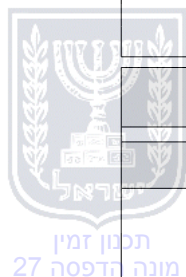
1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

3. בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים

יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכובי אופניים.

4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאזור ולאקלים.

5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.



שטח ציבורי פתוח	4.8
<p>6. מזרקות ובריכות מים לנוי ישולבו בפיתוח השטח.</p> <p>7. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות.</p> <p>9. הפגיעה בטופוגרפיה הטבעית בשטח תהיה מינימלית וינוצלו ערוצי הניקוז הקיימים.</p> <p>11. קוי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p> <p>12. ישמר מרחק של 10 מ' מתחנות ההשנאה לתאי השטח המיועדים למגורים.</p> <p>13. הנחיות מיוחדות: תחנת השאיבה הקיימת תבוטל לאחר הקמת תחנת השאיבה הקבועה בתא שטח 701.</p> <p>14. בתא שטח 707 תותר הקמת חדר טרנספורמציה.</p> <p>אתרים לשימור:</p> <p>10 שפך נחל אמציהו. תא שטח 461.</p> <p>12 תעלות ניקוז. תא שטח 475, 474.</p> <p>14 מאגר מים מקורות "ליסטר". תא שטח 481.</p> <p>19 אנדרטה לאסון חדר האוכל תא שטח 484.</p> <p>קיום אתר/מבנה לשימור - הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.9 להלן.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.9
<p>שימושים</p> <p>4.9.1 השימושים המותרים: תחנות שאיבה (תא שטח 701), מט"ש (תא שטח 702), תחנות טרנספורמציה (תאי שטח 714-707) ומתקנים הנדסיים קיימים, שהם קידוחי מים-תאי שטח מס' 703-706.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.9.2 אדריכלות</p> <p>א כל היתר בניה למתקן הנדסי למים וביוב חייב באשור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. תחנת השאיבה לשפכים תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. תחנת שאיבה חדשה לשפכים שתוקם עם ביטול התחנה הקיימת תבוצע בהתאם למפורט בנספח המים והביוב. אתרים לשימור:</p> <p>10 שפך נחל אמציהו. תא שטח 706.</p> <p>12 תעלות ניקוז. תא שטח 702.</p> <p>קיום אתר/מבנה לשימור - הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.9 להלן.</p>	
בית קברות	4.10
<p>שימושים</p> <p>4.10.1 בית קברות אזורי, לשימוש הישובים נאות הכיכר ועין תמר. מתקני קבורה-קברים, סככת הספדים, מתקני מים לשתיה, שבילים למעבר הולכי רגל ורכבי שרות, שרותים סניטריים, מחסן, סככות צל.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.10.2 אדריכלות</p> <p>א כמפורט בתמ"א 19.</p> <p>אדריכלות</p> <p>ב</p>	

4.10

בית קברות

- א. השטח המיועד לקבורה יתן מענה לתושבי הישובים שהוא משרת למשך 25 שנה לפחות.
- ב. תכנית הצבת הקברים תאפשר גישת הולכי רגל ורכבי שרות לכל פינה באתר הקבורה ע"י שבילים ומעברים ברוחבים המתאימים וכן מעבר קוי תשתית, ניקוז ותאורה.
- ג. סככת ההספדים תיבנה מחומרים קלים.
- ד. ברזיה למי שתיה תתוקן סמוך לסככת ההספדים.
- ה. יותקנו סידורים לאספקת חשמל לשימוש בית הקברות.
- ו. תישמר רצועה ברוחב 5 מ' לפחות לנטיעת עצים בהיקף בית הקברות שתחצוץ בין תחום אזור הקבורה לשטח שמחוצה לו..
- ז. עודפי מי נגר ינוקזו מתחום האתר אל מערכת הניקוז האיזורית. למניעת הצפת האתר במי שטפונות תבוצע תעלת ניקוז ו/או סוללת עפר לתיעול המים אל מעבר לאתר.

4.11

שביל

שימושים

4.11.1

ישמש למעבר הולכי רגל ורכבי אופנים, רכב שרות וחרום, לניקוז ולמעבר תשתיות, לגינון ולריהוט רחוב.

הוראות

4.11.2

דרכים

א

- א. בשבילים ינטעו עצי צל באופן המשכי. המרחקים בין העצים יקבעו ע"י אדריכל נוף/גן מנוסה לפי סוג העץ.
- ב. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
- ג. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- ד. תיאסר כל בניה שהיא.

4.12

דרך מאושרת

שימושים

4.12.1

תשמש למעבר כלי רכב, אופנים והולכי רגל, לניקוז, למעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ועיליות, לחניות, לגינון, לנטיעות ולריהוט רחוב, תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.

הוראות

4.12.2

דרכים

א

- א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ובהתיעצות עם מהנדס המועצה. גבהי המגרשים יבטיחו פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח.
- ב. ינטעו עצי רחוב נותני צל. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך לא בוהק.
- ג. תיאסר כל בניה שהיא.
- אתרים לשימור:
- 10 שפך נחל אמציהו. תא שטח 1101, 1103, 1028, 1134.
- 12 תעלות ניקוז. תא שטח 1122.
- קיום אתר/מבנה לשימור - הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.9 להלן.

4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, אופנים והולכי רגל, לניקוז, למעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ועיליות, לחניות, לגינון, לנטיעות ולריהוט רחוב, תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור. דרך מס' 1125 לא תחסם.
4.13.2	הוראות
א	דרכים א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ובהתיעצות עם מהנדס המועצה. גבהי המגרשים יבטיחו פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. ב. ינטעו עצי רחוב נותני צל. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך לא בוהק. ג. תיאסר כל בניה שהיא.
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, אופנים והולכי רגל, לניקוז, למעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ועיליות, לחניות, לגינון, לנטיעות ולריהוט רחוב, תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.14.2	הוראות
א	דרכים א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ובהתיעצות עם מהנדס המועצה. גבהי המגרשים יבטיחו פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. ב. ינטעו עצי רחוב נותני צל. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך לא בוהק. ג. תיאסר כל בניה שהיא.
4.15	פארק / גן ציבורי
4.15.1	שימושים
	ישמש לגינון, לשבילים ולרחבות, למצללות, לסככות התכנסות וסככות צל, לגשרון, למבנה שרותים, לחניית אוטובוסים ולרכב פרטי.
4.15.2	הוראות
א	אדריכלות התכנון יעשה עפ"י תכנית גינון ובינוי שתאושר בועדה המקומית. אתרים לשימור בתא שטח מס' 511: 10 שפך נחל אמציהו. 19 אנדרטה לאסון חדר האוכל. קיום אתר/מבנה לשימור - הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.9 להלן.

4.15	פארק / גן ציבורי
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	ישמש לחניה ולתנועת כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לגינון לריהוט רחוב ולסככות צל.
4.16.2	הוראות
א	חניה תאסר כל בניה שהיא, למעט שימושים המפורטים בסעיף שימושים. תכנון החניות יעשה עפ"י תקני משרד התחבורה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
4.17	קרקע חקלאית
4.17.1	שימושים
	תשמש למבנים ולגידולים חקלאיים.
4.17.2	הוראות
א	אדריכלות תכנון המבנים החקלאיים יעשה עפ"י תקני משרד החקלאות. הקמה של בתי אריזה בשטחים החקלאיים תאושר רק במרחק של לפחות 250 מ' מאזורי מגורים ותיירות, ולהתיר זאת באזור ייעודי ע"פ תכנית המתאר.
4.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.18.1	שימושים
4.18.2	הוראות
4.19	שטחים פתוחים
4.19.1	שימושים
4.19.2	הוראות
4.20	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.20.1	שימושים
	"המבצר"-יח"ד להשכרה, מסחר-צרכניה, מזנון, מבני ציבור-ספריה, חדרי מוסיקה וחוגים וכו', ברכת שחיה, מלתחות, מחסנים וחדרי מכונות, מצללות וסככות צל. יותר מעבר קוי תשתית.
4.20.2	הוראות
א	אדריכלות תכנית זו מאפשרת שינויים במבנה ובסביבתו הקרובה עפ"י ההנחיות המפורטות בהנחיות לשימור. אתרים לשימור בתא שטח 444 : 18 שלט אבן וגן "נחלת ויקטוריה". 25 "המבצר" נאות הכיכר.

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.20
קיום אתר/מבנה לשימור - הוראות ומגבלות בניה יהיו כקבוע בסעיף 6.9 להלן.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
						גודל מגרש מוצרי	גודל מגרש כללי							עיקרי	שרות	
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38 - 33	(1)		240	(2) 90			(3) 330	40	1	0.83	(4)	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38 - 33	(6)		(7) 80				80	8			(4)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	32 - 1	(6)		(8) 525	(9) 150			(10) 675	(3) 40	2 (11)	1.25	(4)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	32 - 1	(6)		(12) 160				160	10			(4)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	39 - 41, 204, 205, 63A	(6)		(13) 285	(14) 140			425	70	1 (15)	1.9	(16)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	39 - 41, 204, 205, 63A	(6)		(7) 80				80	12			(16)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	104 - 107	(6)		240	(2) 90			(3) 330	(17) 40	1	0.83	(4)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	104 - 107	(6)		(18) 80				80	8			(4)	2	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	96A, 97A, 98A, 108A, 109A	(6)		(19) 285	(14) 140			425	(20) 80	1 (21)	3.2	(16)	2	(5)	(5)

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			80 (20)					80 (18)		6 (6)	96A, 97A, 98A, 108A, 109A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
							55			10 (23)	45 (22)			מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(5)	(5)	2	(4)	1	50		300			60	240 (24)	(6)	- 301 386	מגורים	מגורים א'	
(5)	(5)	2	(4)		8		80				80	(6)	- 301 386	אירוח כפרי	מגורים א'	
(5)	(5)	2	9		50	60	60%			10%	50%	(6)	432 ,431	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	2	9		50	24	24%			4%	20%	(6)	- 441 443	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	2	9			37	37%			6%	31%	(6)	- 441 443	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	1	5		30	30	343.5			114.5	229	1145	751	בית קברות	בית קברות	
(5)	(5)	2	9		60	90	90%			20%	70%	(6)	- 601 610	מבני משק	מבני משק	
(5)	(5)	2	8	200 (25)	60	60	60%			20%	40%	500	- 401 416 ,414 418 - 420 422	תיירות	תיירות	
(5)	(5)	1	8		2		500				500 (26)	29623	511	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					30%			(28) 10	(27) 20		(6)	- 501 503	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(5)	(5)	1	6		30	30	300				(29) 300		1335	1301	חניון	חניון
(5)	(5)	2	8		40	12.4	1130			(30) 500	630		9094	444	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	2	8		40	13	1180			(31) 280	900		9094	444	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	2	8		40	2.4	220			70	150		9094	444	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	1	(33)		40	120			1500		1500		2500	701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(33)		40	120			13353		13353		22254	702	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(33)		40	120	1308		654		654		1089	703	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(33)		40	120	1708		854		854		1423	704	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(33)		40	120	522		261		261		435	705	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(33)		40	120	1632		816		816		1359	706	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(33)		70	140	105		52.5		52.5		(6)	707	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	1	(34)		30	30	6073				6073		(6)	611	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידדי- שמאלי (5)	צידדי- ימני (5)	מעל הכניסה הקובעת 1	6		5		5500				5500 (35)		70 (6)	- 461 ,476,471 - 480 488,483 ,492 - - 494 496	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			קדמי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38 - 33	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	אירוח כפרי	38 - 33	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	32 - 1	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	אירוח כפרי	32 - 1	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	63A, 205, 204, 41 - 39	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	אירוח כפרי	63A, 205, 204, 41 - 39	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	107 - 104	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	אירוח כפרי	107 - 104	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	96A, 97A, 98A, 108A, 109A	(5)	(5)
מגורים בישוב כפרי	אירוח כפרי	96A, 97A, 98A, 108A, 109A	(5)	(5)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים בישוב כפרי			
מגורים א'	מגורים	386 - 301	(5)	(5)
מגורים א'	אירוח כפרי	386 - 301	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	432, 431	(5)	(5)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	443 - 441	(5)	(5)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	443 - 441	(6)	(6)
בית קברות	בית קברות	751	(5)	(5)
מבני משק	מבני משק	610 - 601	(5)	(5)
תיירות	תיירות	422 - 420, 418 - 416, 414 - 401	(5)	(5)
פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי	511	(5)	(5)
ספורט ונופש	ספורט ונופש	503 - 501	(5)	(5)
חניון	חניון	1301	(5)	(5)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	444	(5)	(5)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	444	(5)	(5)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	444	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	701	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	702	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	703	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	704	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	705	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	706	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	707	(5)	(5)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	611	(5)	(5)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	461 - 471, 476 - 480, 488 - 489, 492 - 496	(5)	(5)

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:

- א. מתקנים הנדסיים-תחנות שנאים: בתא שטח מס' 707 יש תחנת שנאים קיימת. תחנות שנאים 714-708 מסומנות כסימבולים לשימוש חברת החשמל.
 ב. עין תמר-בשורות ראשונה עד שישית בטבלה (למעלה). שורות ראשונה ושניה כוללות את מגרשים 33-38, 95-42, 99-103, 96B-98B.
 ג. נאות הכיכר- בשורות שביעית עד עשירית בטבלה (למעלה). שורות שביעית ושמינית כוללות את מגרשים 104-107, 108B-109B, 110-203, 109B-110.
 ג. מגרשי השצ"פ הם 461 - 474, 476, 479 - 485, 487 - 492, 494 - 496.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמפורט בטבלת השטחים.
- (2) שטחי שרות יכללו (בין השאר)-ממ"ד, מחסן ביתי, מחסן כלי עבודה ושטחים מוצללים (עד 25% משטח המגרש)..
- (3) עד 25% להצללה.
- (4) בגג שטוח עד 8 מ' בשתי קומות או עד 5 מ' בקומה אחת. בגג משופע לא יעלה גובה הגג על 6 מ' לקומה אחת או 10.5 מ' בשתי קומות..
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמפורט בתשריט.
- (7) עבור 2 צימרים.
- (8) 2 יח"ד בשטח של עד 240 מ"ר כ"א + יחידת הורים בשטח של 45 מ"ר שתיבנה בצמוד לאחת היח' הגדולות.
- (9) + עד 25% להצללה. שטחי השרות יכללו (בין השאר)- ממ"ד, מחסן ביתי, מחסן כלי עבודה ושטחים מוצללים (עד 25% משטח המגרש)..
- (10) + עד 25%.
- (11) + יחידת הורים.
- (12) עבור עד 4 צימרים.
- (13) 240 מ"ר ליח"ד אחת+ 45 מ"ר ליחידת הורים שתיבנה צמוד אליה..
- (14) ראה הערה (1).
- (15) + יח"ד הורים.
- (16) ראה הערה (2).
- (17) +עד 25% להצללה.
- (18) ל-2 צימרים.
- (19) 240 מ"ר ליח"ד אחת+ 45 מ"ר ליח' הורים, שתיבנה צמוד אליה..
- (20) סככות צל יכולות להיבנות עד גבול המגרש הצדדי והאחורי..
- (21) + יח' הורים.
- (22) עבור יחידת מגורים להורים.
- (23) עבור יחידת דיור להורים.
- (24) תותר הקצאת עד 40 מ"ר לבעלי מקצוע חופשי.
- (25) 100 יחידות אירוח לכל מושב.
- (26) עבור מבנה שרותים, מחסן תחזוקה וסככות צל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

(27) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : לאולמות ספורט ומתקני ספורט מקורים.

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : לסככות צל, מחסנים לציוד ספורט ולגינון.

(29) עבור סככות חניה.

(30) כולל עד 80% הצללות ומצללות..

(31) כולל גגונים.

(32) להשכרה.

(33) 6 מ' למבנה ו- 10 מ' למתקן הנדסי..

(34) גובה מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(35) עבור תחנות שנאים וסככות צל. שטח מקסימלי לתחנת שנאים-50 מ"ר מעל הקרקע ועוד 50 מ"ר מתחת לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה תיאום עם רשות המים בנוגע להשפלת מי התהום.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשות התמרור המרכזית.

ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוייה לאתר מוכרז. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.

ה. תנאי להיתרי בניה למבנים בתאי השטח מס' 441,431,432 של מרכזי הישובים ובתאי השטח מס' 442, 443 של המרכז האזרחי המשותף הינו אישור תכנית בינוי לתאי השטח הרלוונטיים ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי של תא השטח תכלול סימון של המבנים הקיימים ומבנים להריסה אם ישנם, ואת המבנים ההעתידיים. התכנית תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש, שבילים, גינון, שילוט ותאורה).

ו. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, העמדת מבנה וכד'.

ח. תנאים לקבלת היתר בניה לפיתוח ההרחבה למגורים יהיו

1. הכנת תכנית ניקוז מפורטת שתאושר ע"י רשות הניקוז. התכנית תכלול מפלסי מינימום לבניה אשר יבטיחו את אי הצפת מבנים בהסתברות של 1:100 שנה לפחות וכן תכנון של מתקני ניקוז (מעבירי מים, תעלות ניקוז ומובלי ניקוז), בהתחשב במפלסי פיתוח מתוכננים.

2. הגשת תוכנית פיתוח אשר תכלול בין היתר קביעת רום בתעלות הניקוז תוך התאמת הסדרת הניקוז לספיקות התכן המחושבות.

ט. תנאי לקבלת היתר בניה למגורים בהרחבה הוא ביצוע תכנית הניקוז כאמור בסעיף ז' לעיל.

י. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה תכנון המבנים בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

יא. תנאי למתן היתר בניה למבנים בהרחבה יהיה שדרוג המט"ש בהתאם לנספח המים והביוב.

יב. תנאי למתן היתר בניה לשטחי המגורים בהרחבה הינו ביטול תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח מס' 708 והקמת תחנת השאיבה החדשה בתא שטח מס' 701, בהתאם לנספח הביוב.

יג. תיירות-תנאי להוצאת היתרי בניה לתא שטח הוא הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באישור הועדה המקומית, שתפרט גם את חומרי הבניה ופיתוח השטח.

יד. תנאי למתן היתר בניה להקמת בריכת שחיה ציבורית יהיה עמידה בתקנות התכנון והבניה ובתאום עם משרד הבריאות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

טו. שימור:

תנאים להיתר בניה לתוספת בניה, ו/או להריסת חלקים מאתר לשימור או מכלול נופי לשימור, ו/או לשינוי ביעוד או שימוש במבנה לשימור הם:

1. תנאי לדיון בבקשה להיתר/הריסה באתר בו קיים מבנה/אתר לשימור יהיה בהמלצת ועדת השימור על הבקשה.

2. אישור תיק תיעוד מפורט על פי הנחיות מנהל התכנון, אשר יוכן בידי אדריכל שימור ויוגש לוועדת השימור, לדיון ולהחלטה להמלצה על השינוי המבוקש. תיק התיעוד המפורט יכלול גם

הצעה לשילוט נכס המורשת שתכלול את תוכנו, את צורניותו ואת מיקומו באתר המורשת.

3. עריכת תכנית לשימור המבנה ולתוספות הבניה, פירוט מצב קיים ומצב מוצע הכל בהתבסס על תיק תיעוד מפורט ככתוב בסעיף הקודם.

4. עריכת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול צמחיה, גדרות, ריצופים, קירות פיתוח, תכלול ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה בהתאמה לאופי המקורי של האתר לשימור. תכנית הפיתוח תכלול שילוט הסטורי לאתר/המבנה/המכלול לשימור: נוסח, עיצוב ומיקום. תכנית השילוט תהיה תואמת לחוקי העזר ולתקנות השילוט, התכנית כאמור על כל מרכיביה תוכן ותבוא לדיון ואישור הועדה לשימור ותאושר על ידי הועדה המקומית.

5. תנאי לקבלת טופס גמר וטופס איכלוס יהיה בהשלמת השימור בפועל ואישור ועדת השימור לכך, של המבנה וסביבתו.

6. תנאי לקבלת טופס גמר יהיה הצבת שילוט ההסבר לנכסי המורשת בתחום הבקשה להיתר וכן חובת הצבתו באתר המורשת על פי תנאי ההיתר.

טז. תנאי למתן היתר בניה למגרשי ההרחבה יהיה ביטול תחנת השאיבה הקיימת בתא השטח והקמת תחנת שאיבה חדשה בתא שטח 701.

יז. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ך-2006.

יח. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עוברים קווי מים של חברת מקורות יהיה תיאום עם חברת מקורות.

יט. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח ההרחבות למגורים ושטחים לתיירות יהיה ביצוע פתרון ניקוז בתיאום עם רשות ניקוז ים המלח.

כ. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

כא. תנאי למתן היתר בניה ליחידות קייט, לאחר מימוש 25% מקיבולת יחידות הקייט המאושרות, יהיה הכנת מסמך ע"י הועדה המקומית, הבוחן את כושר הנשיאה של הישוב, הכולל התייחסות לתשתיות הביוב, המים, הכבישים, החניה ותשתיות נוספות. המסמך יערך בהתייעצות עם משרד התיירות. טרם אישור המסמך הוא יובא לידיעת הציבור אשר יוכל להביע את התייחסותו בפני הועדה המקומית טרם אישורו על ידה.

6.3

תנאי להפעלה

שלביות כושר הנשיאה ליחידות אירוח

לאחר מימוש 25% מקיבולת יחידות האירוח, לא ינתן היתר נוסף אלא לאחר הכנת מסמך הבוחן את הנושאים הבאים:

1. כושר נשיאה של הישוב הכולל התייחסות לתשתיות הביוב, המים, הכבישים, החניה ותשתיות נוספות ככל הנדרש.

2. עמדות התושבים כלפי המשך הפיתוח התיירותי בישוב.

תנאי להפעלה	6.3
<p>3. החלטת ועד הישוב והועדה המקומית לגבי המשך הפיתוח התיירותי בישוב.</p> <p>4. התיחסות משרד התיירות למסמך הנ"ל.</p>	
סביבה ונוף	6.4
<p>א. הוראות כלליות:</p> <p>1. ערכי טבע ואקולוגיה: א 1. טרם בינוי ופיתוח בשטחים פתוחים יבוצע סקר אקולוגי/בוטני מקיף בשטח התכנית על מנת לזהות ערכי טבע הראויים לשימור במסגרת התכנית לרבות: קניי התחמס הנובי, מינים אנדמיים נדירים, מינים בסכנת הכחדה, תמרים עתיקים וכד'.</p> <p>ב 1. בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק תעשה בליווי רט"ג טרם ביצוע עבודות העפר והפיתוח בתחום התכנית. הטיפול יעשה בהתאם להנחיות רט"ג (שימור, העתקה או היתר פגיעה).</p> <p>ג 1. ינקטו צעדים לצמצום ההשפעה של מינים פולשים.</p> <p>2. גינון - גינון בצומח בשטחים הפתוחים בתחום התכנית יעשה ללא צומח המוגדר כפולש/זר ומתפרץ ולפי מסמך מדיניות המשרד להגנ"ס ובתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. הוראות לעקרונות עיצוב:</p> <p>הרחבות הישובים ואזורי התיירות ישמרו על האופי הכפרי והיו בבניה נמוכה ובהתאם לטופוגרפיה המקומית, זאת על מנת למזער את הפגיעה הנופית החזויה מהקמת הישוב. תתבצע בנייה אקלימית בצבעים בעלי גוון שאינו בולט (צבעי אדמה).</p> <p>בשל רגישות האזור תתואם עם רשות הטבע והגנים רשימת צמחים לנטיעה ושתילה באזורי ההרחבה בישובים, תוך עידוד שימוש במינים מקומיים חסכוניים במים להשקיה.</p> <p>ג. הוראות לשלבי הקמה בבניה ציבורית:</p> <p>מחנה הקבלן יוקם לפי הנחיות המשרד להגנ"ס ורט"ג במיקום שיתואם עם רט"ג.</p> <p>ג 1. צמצום מפגעי רעש. אין לבצע הפעלת ציוד בנייה באתר, במהלך עבודות ההקמה, בין השעות 19:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה. (תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992).</p> <p>כל הפעילויות באתר (כלי עבודה, תחבורה וכיוצ"ב) יעמדו בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>אין למקם גנרטורים בשטח ללא חיפוי אקוסטי.</p> <p>ג 2. צמצום מפגעי אבק. יש לנקוט בכל אמצעי אפשרי למניעת אבק ופיזורו בסביבה. בדרכי הגישה לאזורי העבודה, בשטחי ההתארגנות ובמשטחי העבודה, על גבי שטחים שאינם סלולים וככל הניתן ובהתאם לצורך ולתנאי מזג האוויר ינקטו אמצעים למניעת אבק ממשאיות להובלת עפר, לרבות כיסוין.</p> <p>ינקטו אמצעים למניעת אבק מערמות עפר ע"י כיסוי או הרטבה.</p> <p>ג 3. פינוי עודפי עפר ופסולת בנין- הקרקע הנחפרת תשמש ככל האפשר כחומר גלם לעיצוב שטחי הגינון בגבול התכנית. יש לפנות עודפי הקרקע שלא ינוצלו יופנו לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין.</p> <p>תאורת לילה -יש לצמצם ככל הניתן תאורה לילית ולהשאיר את התאורה ההכרחית בלבד.</p> <p>יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך, בשטחים ההיקפיים לישוב ובשטחי החקלאות.</p> <p>נורות הלחץ הנמוך, מצמצמות מאוד את הפוטנציאל ליצירה של זיהום אור משטח התכנית ובעלות יעילות (לומנס לוואט) גבוה יותר מנורות הנתרן בלחץ גבוה (על פי המלצות מסמך מדיניות של ד"ר נעם לידר).</p> <p>מוצע כי יעשה שימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (Cut-Off) (על פי המלצות מסמך מדיניות של ד"ר נעם לידר).</p> <p>מוצע לכוון את גופי התאורה בזווית של 90 במאונך לפני הדרך ובכל אופן גופי התאורה לא יכוון לשטח הפתוח ושמורות הטבע (על פי המלצות מסמך מדיניות של ד"ר נעם לידר).</p>	

6.5

סביבה ונוף

ה. ניקוז :

הסדרת ערוצי הניקוז הטבעיים תתואם עם רט"ג, על מנת לקבל הנחיות למזעור הפגיעה במורד ובמעלה. הסדרת ערוצי הניקוז תעשה ככל הניתן באופן שיאפשר הזרמת מי השיטפונות לכיוון אזור שמורת הטבע.

הסדרת התעלות לצורכי ניקוז תתואם עם רט"ג בנוגע להנחיות למניעת פגיעה במערכת המימית.

ו. פינוי וטיפול בפסולת- בנקודות מתאימות הנגישות לתושבים יוצבו מיכלי אצירה לפסולת ביתית ומתקני אצירה לפסולת ממוינת לצרכי מיחזור.

כמות ונפח המיכלים תיקבע בתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית תמר.

מיקום המכלים השונים יסומן בתכנית הפיתוח

מכלי הפסולת הביתית יהיו מוטמנים בקרקע.

כל מכלי אצירת הפסולת תהיה במתקנים נסגרים.

הפסולת לסוגיה תפונה לאתרים מאושרים בלבד.

ז. מניעת זיהום קרקע ומי תהום-על מנת למנוע זיהום מי תהום ומים עיליים, ינקטו אמצעים לאחסון, תפעול ושימוש נכון וסביבתי של חומרי הדברה.

שימוש בתכשירים להדברת מכרסמים ומניעת הרעלות חיות בר :

1. מניעה בשימוש תכשירים מונעי קרישת דם (אנטי קואגולטים) בשטחים פתוחים.

2. מניעת הרעלות חיות בר, ע"י שימוש נכון בהתאם לרשום בתוויות ובתקנות.

6.6

תשתיות

א. למגרשי מגורים יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד.

ב. כל קווי התשתית (מים, חשמל, תקשורת וכד') בתחום התכנית יהיו תת-קרקעים.

ג. יש לאחד ככל הניתן את קווי התשתית השונים בפרוזדורי תשתית.

ד. מים- אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

ה. ביוב- סילוק שפכים בתחומי התכנית יעשה בהתאם לדרישות הועדה המקומית בהתאם לתכנית הביוב האזורית לסילוק שפכים וטיפול בשפכים.

ו. ניקוז- שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות רשות ניקוז ים המלח והרשויות המוסמכות.

הסדרת התעלות לצורכי ניקוז שאינם באזור המיועד למגורים תתואם עם רט"ג, על מנת לקבל הנחיות למניעת פגיעה במערכת המימית.

ז. רדיוסי מגן מקידוחי מים :

1. בתחום רדיוסי מגן ב' (המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות) לא יבנו מבני שירותים סניטריים (לרבות קווי ביוב), ולא ייכלל בינוי כלשהו של מבני מרכז אזורי (מגורים, מסחר וציבור).

2. למרות האמור לעיל רשאי משרד הבריאות לאשר בניה של שימושים כנ"ל בתחום רדיוס ב' של קידוח או קידוחים מבין הקידוחים שברשימה, בתנאי כי השתכנע כי ננקטו אמצעים מתאימים למניעת זיהום הקידוחים ו/או השתנה יעד השימוש במים מופקים.

6.7

עתיקות

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

6.8

שימור

א.מסמך השימור לתכנית 67/100/02/10 יהווה מסמך רקע לתכנית זו לכל דבר ועניין.

6.8

שימור

ב.עם מתן תוקף לתכנית זו, הועדה המקומית תכין תכנית והנחיות מיוחדות לשילוט הסטורי ולתאורת מבנים ואתרים הסטוריים בתחומה. תוכן השילוט יהיה תואם לתיק התיעוד בתכנית 67/100/02/10. התכנית תכלול מיקומי השילוט ההסטורי, איפיון חומרי השילוט וגדלי השילוט ההסטורי, מספר השפות, מאפייני התאורה. ההנחיות תהיינה אחידות לכל תחום התכנית ולכל האתרים ההסטוריים.

ג.מבנים/ אתרים לשימור:

אין להרוס מבנה לשימור. על אף הקביעה, רשאית הועדה המקומית, לאחר שקיבלה את המלצת ועדת השימור, להתיר את הריסת חלקים מהמבנה לשימור.

מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים וגדרות).

במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס את המבנה או מרכיביו.

תישמר השלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.

תאסר העתקת מבנים לשימור.

תישמר שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדוגמא, חל

איסור לבצע שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.

שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.

ישמרו עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.

'מבנים/אתרים בדרגת שימור א' אין להתיר בהם תוספות בניה כלשהן. יותרו עבודות תחזוקה

ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחיה האופיינית סביבו.

'במבנים/אתרים בדרגת שימור ב' תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור ובכפוף

להכנת תיק תיעוד מפורט כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק י"ט שימור.

במבנים/אתרים בדרגת שימור ג' יוגש תיק תיעוד מפורט לדיון בוועדת השימור אשר תהיה זו

שתמליץ על אופן הטיפול במבנה או אתר בדרגת שימור ג' על בסיס תיק התיעוד המפורט.

ד.מתחמים לשימור/ מכלול נופי לשימור:

מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי

תנועה ומבט ומפתחי נוף.

על המבנים לשימור, הנמצאים במתחם לשימור, יחולו כל הוראות לענין 'מבנים לשימור'.

על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים

לשימור שבפרק 6.11.

במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.

ישמרו המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.

תישמר השלמות הויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט.

מרכיבי המתחם ישמרו במקומם. אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד.

חל איסור לבצע במתחם שינויים מהותיים.

ישמרו עדויות הזמן וההיסטוריה במתחמים לשימור.

אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

תאסר התקנת מתקנים טכניים וצנורות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם. מתקנים ע"ג גגות

המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם.

יאסר שינויי בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד

המתחם.

בניה חדשה במתחמים תאושר בתנאי שתשמור על החלל, המימדים והפרופורציות של המתחם.

6.9

שימור

הוראות שימור כלליות לכל רמות הדרוג :

לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר בניה/הריסה או שינוי יעוד באתר לשימור ולא יבוצעו כל עבודות באתר בטרם דנה ועדת השימור המקומית בתיק תיעוד שהוגש לה. תיק התעוד המפורט יוכן על פי הנחיות מינהל התכנון המעודכנות לעת הגשת הבקשה. במתחם לשימור, מכלול נופי לשימור, מבנה/אתר לשימור - לא יבוצעו כל עבודות ללא קבלת היתר מהועדה המקומית והמלצת ועדת השימור.

במקרים מיוחדים בהם נדרשת פעולה הכרחית ודחופה לביצוע עבודה באתר שאינה מאפשרת עיכוב (כמו החלפת תשתיות או בעיות הנדסיות), רשאי מהנדס העיר לאשר את העבודות הדחופות בלבד - עם הגשת תשריט על מדידת מצב קיים המציגה את המבוקש על גבי ובליוי הממונה על השימור בטרם הכנת תיק תיעוד מפורט.

הועדה המקומית תדון בתכנית רק לאחר המלצת וועדת השימור, לאחר שזו בחנה את התיעוד ואת הבקשה ואישרה את העבודות המוצעות באתר. ועדת השימור רשאית להחליט על עריכת סיור מקדים באתר בטרם תיתן החלטתה.

בכל בקשה יש להציג תכניות, חתכים וחזיתות של האתר במצב הקיים, ומתחתן את המצב המוצע. במצב הקיים יסומנו כל ההריסות המבוקשות. במצב המוצע יסומנו כל תוספות הבניה וכל מערכות הבנין החדשות.

אין להרוס אתר או חלקים ממנו. במקרים מיוחדים, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקים מהאתר לאחר ששוכנעה כי לא נגרם נזק לערכי השימור של האתר, וכי ההריסה הכרחית לתפקודו של האתר וזאת לאחר קבלת המלצת ועדת השימור לכך ובהתאם להמלצה.

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר תוספות בניה חלקיות לאתר, לאחר שקיבלה את המלצת ועדת השימור כי התוספת אינה פוגעת בערכי השימור של האתר. על מתכנן התוספת המוצעת להראות בתכניות והדמיות תלת מימד, כיצד התוספת משתלבת באתר הקיים. התכנון יכלול בין היתר גם התייחסות לחיזוקים הנדסיים, מיקום מערכות המבנה החדשות (ביוב, חשמל, תקשורת, אשפה, קולטי שמש וכו'), מיקום מרזבים וניקוזים, גדרות ופיתוח שטח וכל דבר אחר שיידרש על ידי הועדה.

באתר לשימור לא יחולו קווי הבניה הקיימים בתכניות אחרות. קו הבנין של האתר לשימור יישאר כמו במצב הקיים. התוספות תהיינה כפופות לקוי הבנין החדשים. רשימת אתרי השימור בתכנית :

האתרים המיועדים לשימור בתחום תכנית זו, מסומנים בתשריט התכנית ומפורטים בטבלה שבנספח השימור.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתכנית :

א. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.

ב. המדידה תכלול קוטר גזע, גובה העץ ומספר העץ לפי סקר העצים. מספרי רשימת העצים לא יהווה שינוי לתכנית.

ג. ישמר נגר עילי ותוואי ניקוז קיימים לעצים הקיימים בשטח שאינם מחוברים למע' ההשקיה ולעצים הגדלים בערוצי הנחל ומושקים מניקוז עילי החורף.

2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה.

א. כללי - עצים להעתקה או כריתה - יש לקבל היתר מפקיד היערות לביצוע העבודות בשלב היתרי הבניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה

6.10

שמירה על עצים בוגרים

באגרונום המומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן שהעבודות מתקיימות בשטח. כל עבודות כריתה ועתקת עצים יבוצעו עי גוזם מומחה מטעם משרד החקלאות.

ב. עצים לכריתה - כריתת העצים תבוצע לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. העצים לכריתה יסומנו ע"י אגרונום מלווה בסרט צהוב בהתאם לתוכניות והיתרים שאושרו ע"י פקיד יערות. בכל תחום הפרויקט בשטחים לבינוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד היערות. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד היערות ויחשב כחלק מתקציב ביצוע עבודות הבניה, הפיתוח, התשתיות ועוד.

ג. עצים להעתקה - עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה לתחום בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.

ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר ותאסר כריתתו או פגיעה בו. ישמר גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום.

אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תיעשה באמצעות גדר איסכורית ויוצב שלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, הגזע וצמרת העץ.

כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקום בו יש חשש לעץ תתקיים התייעצות עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.

ה. ערך עץ חלופי - מגיש הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. המגיש יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.11

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. בשטחי החניה במגרשים הציבוריים ישולבו נטיעת עצים ושטחים ירוקים. יותר קרוי שטחי החניה, ובלבד שיבנה מחומרים עמידים וקלים לתחזוקה, ובהתייעצות עם מהנדס הועדה.

6.12

הפקעות לצרכי 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.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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.

6.13

חשמל

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.

מציר הקומהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א.קו חשמל מתח נמוך

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ב.קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 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.

6.14

בטחון ובטיחות

ביעודי קרקע ל- או בתאי שטח מס' יותרו הצבתם של מרכיבי ביטחון כגון : דרך פטרולים, שער, גדר תאורה וכדו' במרחק שלא ירד מ-5 מ' מתאי השטח המיועדים למגורים.

מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.

יובטח כי מרכיבי ביטחון יוקמו בד בבד עם פיתוח ההרחבה, כך שביצועם ישולב עם אכלוס השכונה.

התאורה היקפית תפנה אל תוך הישוב/קיבוץ למניעת זיהום אויר.

מיקומה המדויק של דרך הפטרולים יקבע בשלב היתרי הבניה.

6.15

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

א. בכל המבנים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.

ב. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים

6.15

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.
ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.

6.16

סקר גיאולוגי

סיכונים סייסמיים :

1. לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר כולל תנאים סייסמיים וקורוזיביים.
2. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.
4. התכנון ילווה בחוות דעת של יועץ קרקע אשר תפרט את מבנה הקרקע לצורך ביסוס מבנים בהתחשב ברגישות האזור לרעידות אדמה והצפה אפשרית מתחומי בריכות האידוי ונחל הערבה.
5. בנוסף, רשאית הועדה המקומית לתכנון ובניה לדרוש כתנאי נוסף למתן היתר בניה הבטחת ביצוע מיגון כמפורט לעיל, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום מתן תוקפה.
בית העלמין יתן פתרונות קבורה למשך 25 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.