

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 620-0326041**

**שיזף - מרכז אזורי כפרי-קהילתי - רמת הנגב**

**דרום**

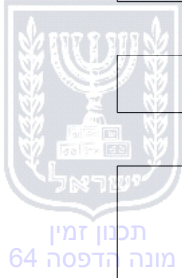
**מחוז**

**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**

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת ישוב בתחום המרכז האזורי כפרי קהילתי של המועצה האזורית רמת הנגב.

היישוב וקרית החינוך המתוכננים בשטח מועצת רמת הנגב ממוקמים דרומית לצומת משאבים ועד לצומת טללים. השטח תחום ע"י דרכים: כביש 40 ממזרח, כביש 222 מצפון, ובמערב דרך גישה ולצידה יער משאבים ושמורת הטבע חולות משאבים.

על שטח התכנית קיימות תכניות מאושרות - הייעודים העיקריים הקיימים הם אזור למוסד / קרית חינוך, אזור מלאכה ותעסוקה, שצ"פים ושטח גדול לפיתוח עתידי.

בתאריך 3.11.2014 החליטה ועדת שרים לענייני פנים, שירותים ושלטון מקומי על הקמת ישוב כפרי בצומת טללים.

בתאריך 27.02.2015 אושר תיקון לתמ"מ מס' 1/23/4/14 המסמנת סימבול לישוב כפרי בצומת טללים, אשר יכלול בשלב ראשון 250 יח"ד לשנת יעד 2030.  
בתאריך 23.05.2018 אושר תיקון לתמ"מ מס' 85/4/14 לפיו הישוב יכלול 500 יח"ד.

היישוב וקרית החינוך המוצעים צמודים למרכז האזורי של מועצה אזורית רמת הנגב, הכוללים את משרדי המועצה, קופ"ח, מתנ"ס שירותים לקהילה וביה"ס יסודי חדש הנמצא בשלבי תכנון. התכנית גובלת בחלקה המערבי צפוני באזור התעסוקה, התעשייה, מסחר ותיירות הנמצאים בפיתוח ובבניה. בנוסף עתיד לקום בסמוך ומצפון מתקן גדול של שדות סולאריים.

תכנית זו והשטחים הצמודים לה מהווה את לב המועצה האזורית רמת הנגב והיא העוגן המרכזי עבור כלל תושבי המועצה, כמו גם מקורות פרנסה ותעסוקה לתושבי הישוב והמועצה כולה.

תכנית זו נועדה להקמת מרכז אזורי כפרי קהילתי הכולל מגורים ומוסדות אזוריים לחינוך תעסוקה ומהווה תכנית מתאר מקומית לישוב של עד 250 יח"ד עם הוראות מפורטות לתאי שטח 104 ו-202 בלבד. בתחום התכנית נכללות 50 יח' דיור מיוחד לנקלטים חדשים בישוב שגודלן אינו עולה על 90 מ"ר, יחידות אלו מוגדרות כדיור זמני וישמשו בעתיד גם למגורי סטודנטים.

המרכז האזורי הינו מתחם ייחודי במרחב המועצה ויהיה חלק ממערכת אקוסיסטמית המורכבת מקהילה דינמית, רב דורית - צעירים, משפחות והדור השלישי.

המרכז האזורי יהיה משולב עם קריית חינוך - מוסדות אקדמאיים, בית ספר תיכון אזורי ופנימיה, מעונות עבור הסטודנטים ואנשי הסגל (שימושים אלו לא יימנו בסך כל יחידות המגורים ביישוב), ספורט ותרבות וכן אזורי תעסוקה, בהם ניתן להקים משרדים ותעסוקה שאינם מזהמים לקידום קרית החינוך ובצמוד אליה. שילוב זה ייצור סינרגיה טבעית בין הקהילה ומכלול החיים החברתי - חינוכי לבין המקום.

המרכז האזורי המוצע הינו בעל אופי בינוי כפרי ברובו, משולב באופן חלקי עם בניה רוויה מדורגת המנצלת את הטופוגרפיה הקיימת ומתמזגת עם הנוף המדברי. התכנון המוצע מתבסס על התכניות המאושרות, משלים ומשלב אותן. התכנית כוללת אתרים היסטוריים לשימור.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

שיזף - מרכז אזורי כפרי-קהילתי - רמת הנגב

620-0326041

**מספר התכנית**

1,432.573 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

**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	177301
	קואורדינאטה Y	545600

1.5.2 תיאור מקום  
מרכז אזורי כפרי קהילתי - רמת הנגב,  
דרומית לצומת משאבים, מערבית לכביש 40 ומזרחית לשמורת טבע חולות  
משאבים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	מוסדר	חלק		7, 16, 20, 29, 53
100549	מוסדר	חלק		1

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

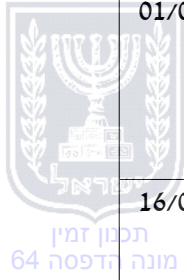


## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
26/01/1999	1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ 10. הוראות תכנית תמא/ 23/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / 10
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
14/05/2012	3924	6414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1/ 7. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1/ 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א/ 1 / 7
21/05/2015	5990	7044	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 1/ 23/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 1/ 23/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23 / 1
23/05/2018	7961	7810	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 85/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 85/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 85



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /20 ממשיכות לחול.	2831	2408	01/07/1982
33 /101 /02 /20	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /20 /101. הוראות תכנית 33 /101 /02 /20 תחולנה על תכנית זו.	6662	261	16/09/2013
308 /03 /20	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /20 /308. הוראות תכנית 308 /03 תחולנה על תכנית זו.	5773	1809	05/02/2008
183 /03 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 183 /03 /20 ממשיכות לחול.	2204	1375	17/03/1983
1 /183 /03 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /20 /183 ממשיכות לחול.	5202	3247	03/07/2003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל ישראלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל ישראלי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה של תכנית מאושרת ומצב מוצע	14/07/2018	מיכאל ישראלי	10/07/2018	1	1: 5000	רקע	קומפילציה
לא	פרוגרמה כללית	18/08/2017	מיכאל ישראלי	31/07/2017	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	05/02/2018	רחל לוי ספיר	07/01/2018	150		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספחים - תסקיר השפעה על הסביבה	05/02/2018	רחל לוי ספיר	07/01/2018	161		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - תרשימים 1	07/08/2017	רחל לוי ספיר	30/07/2017	2	1: 20000	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - תרשימים 2	07/08/2017	רחל לוי ספיר	30/07/2017	13	1: 20000	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - תרשימים 3	07/08/2017	רחל לוי ספיר	30/07/2017	10	1: 20000	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - תרשימים 4	07/08/2017	רחל לוי ספיר	30/07/2017	6	1: 10000	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח שימור	20/07/2018	ענת אסתרליס	15/02/2016	46		מנחה	שימור
לא	נספח תנועה מנחה	18/07/2018	דני פוכס	18/07/2018	1	1: 2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים וביוב	18/07/2018	אמיר אבישי	15/07/2018	17		מנחה	ביוב
לא	נספח הניהול והטיפול במי נגר עילי וניקוז	18/07/2018	אלעזר במברגר	15/07/2018	21		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי מנחה - גיליון 1	18/07/2018	עמי גבירצמן	17/07/2018	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי חתכים - גיליון 2	25/04/2018	עמי גבירצמן	25/04/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	23/04/2018	ניר מעוז	22/04/2018	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	18/07/2018	ניר מעוז	18/07/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	19/07/2017	אורי דור	19/07/2017	14		מחייב	סקר סייסמי
לא	תשריט מצב מאושר	02/07/2018	מיכאל ישראלי	24/01/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
הדפסה 64

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 64



**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		מ.א. רמת הנגב	רמת נגב	(1)		08-6564111	08-6564100	shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. רמת הנגב	רמת נגב	(1)		08-6564111	08-6564100	shiram@rng.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה.

**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	התקוה	4	08-6264219	08-6264332	hagais@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל ישראלי	00103534	ישראלי ארגמן אדריכלים בע"מ	כפר שמריהו	דרך הגנים	4 א	053-3380399		yael.argaman@casiopagroup.eu



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6433048	
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רחל לוי ספיר		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503648		rachelil@eth os-group.co.il
מתכנן מים וביוב	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	amir@afik- eng.com
יועץ כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co .il
ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(1)		03-6356858		office@hydr omodul.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמי גבירצמן	85110		אלעזר	שכ נתיב האבות	56	02-9938244		ami- g@bezeqint.n et
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אבי אלגבסי		אור-אל פרוייקטים	באר שבע	שמחוני אסף	18	08-6436060	08-6436262	avi- orel@zahav.n et.il
יועצת שימור	יועץ	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17			anatesterlis@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		doro@ecolog .co.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gma il.com

(1) כתובת : ת.ד. 895, קרית אונו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

הקמת ישוב כפרי קהילתי במרכז אזורי רמת הנגב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. קביעת יעודי קרקע על ידי שינוי ייעוד :

2.2.1.1 משטח שיעודו יקבע בעתיד - למגורים, דרך מוצעת, שטחים פתוחים, יער, ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותירות

2.2.1.2 משצ"פ - למגורים, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ספורט ונופש, ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותירות

2.2.1.3 מאזור מלאכה ואכסון - למגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותירות

2.2.1.4 מאזור שירותי הנדסה - למגורים, דרך מוצעת, שטחים פתוחים, יער, שצ"פ, ומסחר ספורט ונופש

2.2.1.5 מאזור למוסד-קריית חינוך - למגורים, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שצ"פ, דרך מוצעת, ומסחר ומשרדים

2.2.1.6 מאזור מלאכה בעלת אופי תיירותי - למגורים, שצ"פ, ומסחר ספורט ונופש

2.2.2 קביעת שימושים ותכליות מותרים ביעודי הקרקע השונים

2.2.3 קביעת זכויות והוראות לפיתוח ומגבלות בניה

2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה לתשתיות, דרכים וחניונים.

2.2.5 קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

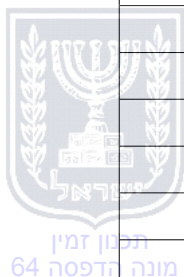
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4 - 1
דרך מוצעת	56, 11, 10, 8 - 5

יעוד	תאי שטח
חניון	1004 - 1001
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
יער	803 ,802
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	202 ,201
מגורים א'	104 - 101
מסחר ומשרדים	501
מסחר ספורט ונופש	601
ספורט ונופש	402 ,401
שטח ציבורי פתוח	705 - 701
שטחים פתוחים	1100
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	301



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	103
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3 ,1
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3 ,1
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1100
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	3 - 1
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	56 ,7 - 5
גבול מגבלות בניה	חניון	1004 - 1001
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
גבול מגבלות בניה	יער	803
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	202 ,201
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	103 ,101
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	501
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	601
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	402 ,401
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	705 ,704 ,702 ,701
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	3 ,1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	1004 - 1001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	803
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ספורט ונופש	402, 401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	701
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך / מסילה לביטול	חניון	1002, 1001
דרך / מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	601
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	705, 704, 701
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	202
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	104
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	חניון	1004
קו גז	דרך מאושרת	3, 1
קו גז	חניון	1004 - 1002
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
קו גז	ספורט ונופש	402, 401
קו גז	שטח ציבורי פתוח	701
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	3, 1
קו מים 4" ומעלה	חניון	1002, 1001
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
קו מים 4" ומעלה	יער	803
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	401
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	701

### 3.2 טבלת שטחים

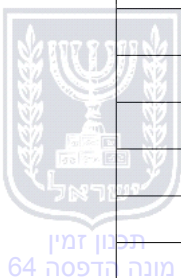
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.26	146,994.7	אזור למוסד-קריית חינוך
0.50	7,200	אזור מלאכה בעלת אופי תירותי
17.27	247,368.5	אזור מלאכה ואכסון
2.05	29,409.6	אזור מלונאות ונופש
1.15	16,441.3	אזור מסחרי
5.49	78,581.8	אזור משולב, מבני ציבור וספורט
1.41	20,218.6	אזור ספורט
0.17	2,385.6	אזור פארק שמורת טבע
7.13	102,113.5	אזור שרותי הנדסה
0.04	506.2	אזור תעשייה
12.01	172,086.7	דרך מאושרת
0.77	11,064.6	חניה
0.01	194.9	יער

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.60	8,593.9	מסחר ואחסנה
0.48	6,829.9	מרכז תחבורה
0.61	8,785.8	קרקע חקלאית
0.82	11,709.9	שטח ללא תכנון מפורט
0.56	7,996.4	שטח למבנה ציבור
0.05	681.8	שטח למתקן הנדסי
0.11	1,500.5	שטח לשרותי דרך
24.07	344,818.65	שטח ציבורי פתוח
14.46	207,090.19	שטח שייעודו יקבע בעתיד
<b>100</b>	<b>1,432,573.04</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.36	105,482.84	דרך מאושרת
2.41	34,532.57	דרך מוצעת
1.22	17,427.31	חניון
31.46	450,640.64	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.66	23,770.23	יער
11.51	164,873.78	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
19.36	277,283.62	מגורים א'
0.60	8,654.48	מסחר ומשרדים
0.52	7,423.09	מסחר ספורט ונופש
1.42	20,289.21	ספורט ונופש
8.57	122,742.37	שטח ציבורי פתוח
3.10	44,414.55	שטחים פתוחים
10.82	155,038.35	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
<b>100</b>	<b>1,432,573.04</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. תאי שטח המיועדים ליחידות דיור צמודות קרקע ומגורים במבנים מדורגים למספר יח"ד בשטח משופע.</p> <p>ב. בריכת שחיה פרטית, למעט בתא שטח 104, מרתפים וחניות</p> <p>ג. מתקנים טכניים, מתקנים פוטו-וולטאים על המבנים, מחסנים, גדרות ופיתוח</p> <p>ד. לובי, מעליות ומדרגות במבנים המדורגים</p> <p>ה. בתחום השטח בייעוד מגורים א' יותרו שימושים תומכים למגורים: בניני ציבור שכונתיים, מתקנים הנדסיים, מבנים ציבורים וקהילתיים - דת, תרבות, חינוך, בריאות, ספורט, שצ"פ, מסחר שכונתי, שטחים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או אירוח כפרי כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, דרכים, חניות ציבוריות ותחנות הסעה לתחבורה ציבורית, שבילים להולכי רגל ואופניים, הצבת מתקני אשפה ציבוריים במסתור מתאים, בתאום עם הרשות המקומית והיחידה הסביבתית רמת הנגב.</p> <p>ו. החלוקה למגרשים ותאי שטח תקבע בתכנית מפורטת אחרת.</p> <p>2. בתא שטח מס' 104 (מגורים עם הנחיות מיוחדות):</p> <p>תותר הקמת עד 50 יח' דיור מיוחד ששטח כל יחיד לא יעלה על 90 מ"ר, למטרת מגורים זמניים של מתיישבים חדשים הנקלטים ביישוב, מעונות סטודנטים ולצרכי מגורים זמניים של עובדי המרכז האזורי והמועצה.</p> <p>בנוסף תותר הקמת מבני ציבור כגון בית כנסת, מועדון, ספרייה, גני ילדים וכל צורך ציבורי אחר לשימוש הנקלטים ביישוב.</p> <p>בתא שטח זה ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו לאחר אישורה ללא צורך בחלוקה למגרשים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות וזכויות בניה לתאי שטח 101-103 ייקבעו בתכנית מפורטת ועל פי המפורט בסעיף 6.2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p> <p>2. הוראות בינוי ופיתוח לתא שטח 104:</p> <p>א. בבינוי יש לשמור על אופי כפרי המשתלב בטופוגרפיה משולב בצירי הליכה ונוף ובהתחשב בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית.</p> <p>ב. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים, גובהם יכלל בגובה המבנה המקסימלי. בשל המדרונות הקיימים ביישוב יש להתייחס לגג כחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, ולכן יש לשים דגש על הסתרת המתקנים ההנדסיים. גגות משופעים יהיו בשיפוע של עד 30% ובגווניים מדבריים.</p> <p>ג. כל הדרכים בתחום תא השטח הינם דרכי גישה פנימיות, ויותאמו לתכנית הבינוי המפורטת</p> <p>ד. אין לבצע פגיעה, הסתה בשטחי ניקוז טבעיים כגון ואדיות או להניח תשתיות, מעברי הולכי רגל, גשרים / כבישים בצורה העלולה לפגוע בתפקודם או בערכם הנופי.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תא שטח 104 מיועד להקמת יח' דיור מיוחד למגורים של מתיישבים בתהליך הקליטה ועד להקמת בית הקבע בישוב.</p> <p>ב. כל בניה נוספת באזור זה תהיה לצרכי מגורים או מעונות סטודנטים, ותאושר ע"פ תכנית בניוי כוללת לאזור וכפוף להוראות בסעיף 6.1 ( תנאים למתן היתר בניה).</p> <p>ג. אין לבצע פגיעה, הסתה בשטחי ניקוז טבעיים כגון ואדיות או להניח תשתיות, מעברי הולכי רגל, גשרים / כבישים בצורה העלולה לפגוע בתפקודם או בערכם הנופי.</p> <p>ד. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטחים ציבוריים ובצמידות לבניינים .</p> <p>ה. הבינוי יהיה של קומה אחת, בגוונים בהירים המשתלבים בנוף המדברי.</p> <p>ו. קירות תומכים יהיו עד גובה 2.0 מטר ומעל גובה זה יתבצע דירוג בשילוב צמחיה.</p> <p>ז. יח' הדיור המיוחד יהיו בניהול ובבעלות אחת וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת.</p> <p>ח. בתחום קו הבניין של 50 מטר בחלקו הצפוני של המגרש הגובל באזור התעשייה לא תאושר בניה לשימושים מושכי קהל בשל קרבתו לאזור התעשייה שמצפון. כל בניה בתחום קו הבניין הצפוני תהיה באישור מ. הבריאות, יותרו שימושים כגון חניה, תשתיות גינון וכדומה.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תאי שטח אלו מיועדים להקמת מכון מחקר / מכללה, ביה"ס על יסודי עם פנימיה הכוללים : מבנים להוראה, מחקר, מכוני למחקר ומבנים ושימושים לניסויים מדעיים - חממות ושיטחי ניסויים חיצוניים, סדנאות תעשיתיות, ספריה מרכזית, מוזיאון / גלריה, מרכז כנסים ומרכז תרבות ומגורי אורחים, מבני מגורים לפנימיה, משרדים, שירותים מסחריים, פיננסים ותעסוקה המשרתים את המתחם כגון קפיטריה, מסעדה וכדומה. מבני ומתקני ספורט סגורים ופתוחים, עתודות פיתוח לשצ"פ.</p> <p>ב. דרכים, שטחי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, סככות והצללות על שבילים ציבוריים.</p> <p>ג. לובי, מעליות, מדרגות, גשרים, גדרות, גינון ופיתוח.</p> <p>ד. מרתפים.</p> <p>ה. מתקנים פוטו-וולטאים על המבנים כולל על הקירות, מעבר תשתיות עילי ותת קרקעי.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, תותר הצבת משטחים לייצור חשמל על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה או ע"פ כל דין.</p> <p>ז. שילוב שימושים : יותרו שילוב שימושים שונים במגרש או/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיובטח תפקודם התקין של המוסדות.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון</p>



<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p> <p>של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>	<b>4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות וזכויות בניה לתא שטח 201 ייקבעו בתכנית מפורטת ועל פי המפורט בסעיף 6.2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p> <p>2. הוראות בינוי ופיתוח לתא שטח 202 :</p> <p>א. בבינוי יש לשמור על אופי כפרי המשתלב בטופוגרפיה משולב בצירי הליכה ונוף ובהתחשב בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית.</p> <p>ב. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים, גובהם יכלל בגובה המבנה המקסימלי. בשל המדרונות הקיימים בישוב יש להתייחס לגג כחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, ולכן יש לשים דגש על הסתרת המתקנים ההנדסיים. גגות משופעים יהיו בשיפוע של עד 30% ובגוונים מדבריים.</p> <p>ג. כל הדרכים בתחום תא השטח הינם דרכי גישה פנימיות, ויותאמו לתכנית הבינוי המפורטת.</p> <p>ד. אין לבצע פגיעה, הסתה בשטחי ניקוז טבעיים כגון ואדיות או להניח תשתיות, מעברי הולכי רגל, גשרים / כבישים בצורה העלולה לפגוע בתפקודם או בערכם הנופי.</p> <p>ה. תותר בנית עד 2 קומות מרתפים בתחום קווי הבניין ובמסגרת זכויות הבניה התת-קרקעיות המותרות. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך המבנה שמעליו.</p> <p>ו. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטחים ציבוריים ובצמידות לבניינים למיקסום ההצללה במתחם.</p> <p>ז. יותרו חיבורים בין הבניינים ע"י גשרים, מעברים מקורים, ומסדרונות סגורים / מוצללים.</p> <p>ח. במקרה של מגרש משופע - תעשה בניה מדורגת כלפי מטה לכיוון המדרון תוך שימת דגש על חלוקה למבננים מדורגים ולא יצירת נפחים גדולים ובשמירה על מבנה כפרי רווי המשתלב בטופוגרפיה של הגבעה, משולב בצירי הליכה ונוף ובהתחשבות בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית.</p> <p>ט. ניתן להציב מבנים זמניים יבילים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכנית בינוי למבני ציבור ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>י. כל הדרכים בתחום השטח הינם תפעוליות פנימיות - שינוי במערכת הדרכים אינו מהווה שינוי לתכנית.</p>	<b>ב</b>
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום ההנחיות המיוחדות שבין קו הבנין לגבול המגרש הצפוני אסורה בניה לשימושים מושכי קהל.</p> <p>יתרו שימושים כגון חנייה, שצ"פ וכדומה.</p> <p>כל בניה בתחום ההנחיות המיוחדות תהיה באישור מ. הבריאות בשל קרבתו לאזור התעשייה מצפון.</p>	<b>ג</b>
<b>4.3 תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>



**תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות**

**4.3**

א. תא שטח המיועד ליעודים משולבים של תעשייה טכנולוגית לא מזהמת, תעסוקה נקייה, ומבנים ושטחים למלאכה, סדנאות תעשיתיות, פארק טכנולוגי, מבני משרדים, מוסדות ציבור, מתקני אכסון תיירותי, מרכז מבקרים ותיירות נושאת, חינוכית, ותחומי אומנות חזותית וחוויתית (התנסות), המשולב בשרותי מבקרים, שטחי מנוחה ואזור לאטרקציה תיירותית.

ב. שירותי תיירות, מרכז מבקרים ומבני הדרכה וכנסים, מועדון וכדומה.

ג. אכסניה ו/או מלונית בהתאם לתקנים הפיזיים של מ. התיירות, עם כל השרותים הנלווים ע"פ התקנים של מ. התיירות.

ד. מבנים מסחריים, חנויות, גלריות, מסעדות, מזנון, מלתחות-שרותים וכו' המשרתים את המתחם.

ה. תותר הקמת/הסבת מבנים קיימים לשימוש כסדנאות אומן, גלריות, חדרי טיפול, חנויות-מפעל.

ו. תותר הקמת מבני אכסון תיירותי, באישור מ. התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, והשרותים הנלווים לאכסון כגון הסעדה, מתקנים ארעיים, פריקים ויבילים כגון סככות, אוהלים, ביקתות, מתקני אתגר, משחק, הפעלות, ניווט ושדאות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני אכסון תיירותי. תותרנה פעילויות יום ולילה לרבות לינות וארוחות שטח בהתאם לתקנים הפיזיים של מ. התיירות לחניוני לילה.

ז. אטרקציה תיירותית - יותר שימוש למיזמי תיירות בתחום החקלאות המיועד לגידולים חקלאיים כגון תבלינים, צמחי מרפא וכו'. תותר הקמה של בתי צמיחה (רשת). הקמת מתקנים הנדסיים לפעילות חקלאית.

ח. יותר גידול בעלי חיים למטרות תיירות, תותר הקמת מבנים, מחסני אוכל לבע"ח, ומתקנים לבעלי החיים ויותר מבני שירותים ומבנים לשרותי תיירות הנמצאים בזיקה לפעילות החקלאית הפעלת מיזמים במתחם זה תהיה כפופה להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומ. הבריאות למניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על בריאות הסביבה, והמבקרים במקום.

אזור זה ימוקם בחלק הצפוני מערבי של המגרש ולא בסמיכות למגורים.

ט. מבנים לתעשייה טכנולוגית לא מזהמת

י. מבנים למלאכה וסדנאות לתעשייה קלה, נגריות, מסגריות, משתלות, וכדומה

יא. מבני ציבור ושרותים

יב. סככות והצללות על שבילים ציבוריים.

יג. לובי, מעליות, מדרגות, גשרים, גדרות, גינות ופיתוח.

יד. מרתפים.

טו. מתקנים פוטו-וולטאריים, קירות פוטו-וולטאריים, מעבר תשתיות ומתקני תשתיות.

טז. מחסנים ומבני לוגיסטיקה

יז. מבני מנהלת ומשרדים

יח. דרכים פנימיות, חניות על קרקעיים

שילוב שימושים: באישור הוועדה המקומית יותר שילוב שימושים שונים במגרש או/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיוטח תפקודם התקין.



**4.3.2 הוראות**

**א**

**בינוי ו/או פיתוח**

1. הוראות וזכויות בניה ייקבעו בתכנית מפורטת ועל פי המפורט בסעיף 6.2.
2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.

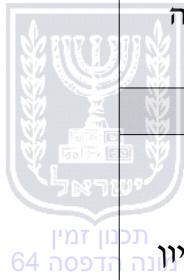
<p align="center"><b>תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>3. בתכנית המפורטת יש לשמור על איזור חיץ בין איזור התעשייה מצפון לבין שימושים מושכי קהל בתא שטח 301. כל בניה בתחום החיץ תהיה באישור מ. הבריאות בשל קרבתו לאזור התעשייה מצפון.</p>	
<p align="center"><b>מסחר ומשרדים</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>א. תאי שטח אלו מיועדים לשילוב ייעודים של מסחר ומשרדים.          ב. חנויות ומרכולים, גלריות          ג. שרותי הסעדה, מסעדות בתי קפה          ד. שירותים קליהתיים, בנקים, דואר          ה. מבני משרדים פרטיים וקליניקות          ו. מבני משרדים ציבוריים, מרפאות          ז. מבני בידור, קולנועים, תאטרון,          ח. שטחי תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבני המשרדים          ט. שצ"פ שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים          י. דרכים פנימיות וחנויות</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הוראות וזכויות בניה ייקבעו בתכנית מפורטת ועל פי המפורט בסעיף 6.2.          2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p>	
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b>          1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א' 7/1.          2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>	
<p align="center"><b>מסחר ספורט ונופש</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>א. תא שטח המיועד לאזור משולב של מסחר ספורט ונופש :          ב. מבני ספורט, חוגים ואולמות ספורט          ג. אולם ארועים          ד. חנויות, מסעדות ובתי קפה המשרתים את אזור הספורט והנופש          ה. בריכות שחיה פרטיות וציבוריות, קאנטרי קלאב          ו. מתקני ספורט ונופש, מתקני הצללה          ז. מגרשי משחקים          ח. שצ"פ, שפ"פ, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים          ט. דרכים פנימיות וחנויות          י. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, שטחי חניה, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.</p>	



4.5	מסחר ספורט ונופש
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות וזכויות בניה ייקבעו בתכנית מפורטת ועל פי המפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א/1/7.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
	<p>תאי שטח המיועדים למתקני ספורט ונופש :</p> <p>א. מתקני ספורט ונופש , מתקני הצללה</p> <p>ב. מגרשי משחקים</p> <p>ג. שצ"פ , שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים</p> <p>ד. דרכים פנימיות וחניות</p> <p>ה. תותר העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ודרכים, שטחי חניה, גינון וגידור.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות וזכויות בניה ייקבעו בתכנית מפורטת ועל פי המפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א/1/7.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א/1/7.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p> <p>3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 37/א/1/7.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : קו מים 4 ומעלה</b></p> <p>קווי מקורות : קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור</p>

<p><b>4.6 ספורט ונופש</b></p> <p>על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.7 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>א. תאי השטח יהוו שטחים ציבוריים פתוחים          ב. שטח לנטיעות          ג. שבילים, גשרים להולכי רגל ואופניים          ד. טיילות          ה. מגרשי משחקים          ו. מתקני ספורט פתוחים          ז. ריהוט גן ומזרקות          ח. מקלטים ציבוריים          ט. מתקני הצללה - סככות צל, מצללות וכדומה          י. מבנה עזר למזנונים ושרותים ציבוריים          יא. מדרכות ומתקנים ציבוריים לשימוש התושבים, מתקנים הנדסיים, תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות שאיבה, מתקני השנאה לח"ח, תקשורת וכדומה          יב. תותר הצבת מתקני אשפה ציבוריים במסתור מתאים, בתאום עם המועצה המקומית.</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות בינוי ופיתוח מפורטות יקבעו בתכנית מפורטת.          2. הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37.          2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>ג תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37.          2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.          3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 7/1/א/37.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ד תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו מים 4" ומעלה</b>          קווי מקורות:</p>	<p><b>ד</b></p>





שטח ציבורי פתוח	4.7
<p>קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>	
<p><b>שימור</b></p> <p>ה. א. בתאי שטח בהם סומנו בתשריט אתרים היסטוריים לשימור - קיימים אתרים היסטוריים לשימור - סוללת רכבת טורקית ומעביר מים קשתי. ב. בתאי שטח אלו יחולו הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.1.11 ס"ק א'-ג' ובסעיף 6.2.15 ס"ק א'-ג'.</p>	
חניון	4.8
<p><b>שימושים</b></p>	4.8.1
<p>תותר חניית כלי רכב לרבות רכב כבד, ביתן שמירה, מעבר תשתיות, שטחי גינון, מתקני הצללה וגדר היקפית</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.8.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א' 7/1.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>	א
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p>	ב
<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו מים 4" ומעלה</b></p> <p>קווי מקורות: קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>	ג
<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א' 7/1.</p>	ד

<p><b>4.8</b></p>	<p><b>חניון</b></p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 7/1/א/37.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.9.2</b></p>	<p>א. תאי שטח המיועדים לדרכים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תחנות אוטובוסים ותחבורה ציבורית גינון, מתקני הצללה. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. ב. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות ג. תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה.</p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. בתחום התכנית הותוו הדרכים הראשיות בלבד ב. במסגרת התכניות המפורטות ניתן להוסיף דרכים וחניות, לבטל דרכים, ולבצע שינויים מקומיים בתוואי הדרך ורוחבה ג. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, שבילים לרוכבי אופניים, מדרכות, תעלות ניקוז, מתקנים הנדסיים, נטיעות, קווי תשתיות למינהן עיליים ותת קרקעיים מתקני הצללה ד. הסדרי התנועה יתוכננו ע"פ הנחיות רשות תמרור מקומית.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 7/1/א/37.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו מים 4" ומעלה</b></p> <p>קווי מקורות: קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>





4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח המיועדים לדרך מקומית ואזורית, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תחנות אוטובוסים ותחבורה ציבורית גינון, מתקני הצללה. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות</p> <p>ג. תותר חניה בתחומי הדרך בהתאם לתכנון הסדרי תנועה וחניה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. בתחום התכנית הותוו הדרכים הראשיות בלבד</p> <p>ב. במסגרת התכנית המפורטות ניתן להוסיף דרכים וחניות, לבטל דרכים, ולבצע שינויים בתוואי הדרכים המוצעות וברוחבם.</p> <p>ג. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, שבילים לרוכבי אופניים, מדרכות, תעלות ניקוז, מתקנים הנדסיים, נטיעות, קווי תשתיות למינהן עיליים ותת קרקעיים מתקני הצללה</p> <p>ד. הסדרי התנועה יתוכננו ע"פ הנחיות רשות תמרור מקומית.</p> <p>ה. מקומן של הדרכים שיוספו יקבע בתכנית מפורטות</p> <p>ו. דרכי גישה למגרשים וכבישים וחניות פנימיות יקבעו בתכנית מפורטות</p> <p>ז. כל שינוי בתוואי הדרך או ברוחבה, אינו מהווה שינוי לתכנית זו.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח אלו יהוו שטחים לשימור נופי - מדברי לצמחיה, לאוכלוסיית בעלי החיים הקיימים באזור.</p> <p>ב. שבילים וגשרונים להולכי רגל ורוכבי אופניים ודרכים ושבילים מסומנים ייעודיים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ג. מתקני הצללה - סככות צל, מצללות וכו'</p> <p>ד. מבני עזר לשרות למטיילים ומבנים לתצפית נופית (כולל אזור הדרכה, שירותים)</p> <p>ה. מרכיבי הגמ"ר דרך ביטחון / גדר ביטחון/ תאורת ביטחון</p> <p>ו. דרך גישה וחניה</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי ופיתוח מפורטות יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח כלליות בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</p>
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

4.11	שטחים פתוחים
	<p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p> <p>3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 7/1/א/37.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו מים 4 ומעלה</b></p> <p>קווי מקורות : קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>
4.12	יער
4.12.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח בייעוד יער טבעי לשימור ערכי הטבע ואוכלוסיית בעלי החיים.</p> <p>ב. יער טבעי לשימור יוותר במצבו הטבעי, ללא התערבות חיצונית, לשמירה על סגולותיו ומאפייניו, פרט לממשק הנדרש לשמירה ואחזקת השטח.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p><b>שימור</b></p> <p>א. בתאי שטח 802-803 קיימים לימנים היסטוריים לשימור.</p> <p>ב. בתאי שטח אלו יחולו הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.1.11 ס"ק א'-ג' ובסעיף 6.2.15 ס"ק א'-ג'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 7/1/א/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו מים 4 ומעלה</b></p> <p>קווי מקורות : קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור</p>

<p><b>4.12</b></p>	<p><b>יער</b></p> <p>על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א' /7/1. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 37/א' /7/1.</p>
<p><b>4.13</b></p>	<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>
<p><b>4.13.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים בייעוד זה יהיו על פי תכניות מאושרות בלבד.</p>
<p><b>4.13.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו על פי תכניות מאושרות :</p> <p>א. תכנית 33/101/02/20</p> <p>ב. תכנית 183/03/20</p> <p>ג. תכנית 1/183/03/20</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א' /7/1. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א' /7/1. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 37/א' /7/1.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו מים 4 ומעלה</b></p> <p>קווי מקורות: קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p>

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.13</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

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			
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 64	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 8.5	1.2	50	15		6300	900	900	4500	1000	104	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 8.5			20		8600	1200	1200	6200	1000	104	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	2	2	(3)			70	85		5%	15%	65%	500	202	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0	0	0		1	3			10	10		%	%	10%	1000	- 1001 1004		חניון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	104	מגורים א'	מגורים א'
(2)	104	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים א'
(2)	202	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0	1004 - 1001		חניון

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

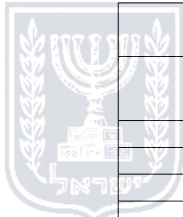
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בכל מקום בו סומנו עצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים כמפורט בסעיף 6.17 להלן על המצוין בטבלה.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. גובה המבנה בשטח מישורי לא יעלה על 2 קומות ועד 8.5 מטר ממפלס ה-0.00 ועד לרום מפלס הגג  
ב. במבנה מדורג - גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מגובה הכביש העליון ועד לגובה של 8.5 מטר ממפלס הרחוב.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) א. גובה מבנה בשטח מישורי לא יעלה על 10 מטר ממפלס 0.00  
ב. במבנה מדורג הכולל עד 4 דירוגים גובה מבנה יהיה עד 12 מטר ממפלס 0.00 ועד 18 מטר ממפלס תחתון ועד לרום מפלס הגג..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים :

6.1.1. היתרי בניה יינתנו לאחר הכנת תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון המוסמך לאשרה - למעט תאי שטח 104, 202, 1004-1001 - בהם ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו לאחר אישורה.

6.1.2. היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי יהיה בתאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.

6.1.3. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואספקת מים ואישורן על ידי מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה ותחילת ביצוע עבודות להקמת תחנת השאיבה לביוב החדשה.

6.1.4. היתרי בניה בתאי שטח 104, 202 - יינתנו לאחר הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית שתכלול את הפרטים הבאים :  
 א. מיקום המבנים והשימוש המבוקש בהם.  
 ב. מיקום חניות ומבני עזר.  
 ג. סימון קווי בנין ומרחקים בין המבנים.  
 ד. קביעת גובה 0.00 לכל המבנים.  
 ה. התווית שבילים, מעבר תשתיות, פתרונות ניקוז.

6.1.5. היתר בניה בסמוך לקווי מקורות המסומנים בתשריט, יינתן בתאום עם חב' "מקורות".

6.1.6. היתר בניה לעבודות פיתוח בתחום התכנית מותנית בתאום עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים ואופן הטיפול בהם.

6.1.7. היתר לעבודות פיתוח יתואם עם רשות הניקוז.

6.1.8. היתר בניה יינתן בהתאם להנחיות הסקר הסיסמי ולמפורט בסעיף 6.16 להלן.

6.1.9. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון מפקיד היערות ובהתאם לפקודת היערות.

6.1.10. היתר בניה לתאי שטח בהם קיימים אתרי עתיקות מוכרזים יינתן בתאום מוקדם עם רשות העתיקות.

6.1.11. בתאי שטח בהם קיימים אתרים היסטוריים לשימור המסומנים בתשריט השימור :

א. תנאי למתן היתר בניה, הריסה או חפירה יהיה הכנת תיק תיעוד מפורט לאתר ההיסטורי עפ"י הנחיות מינהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית, ויאושר בוועדת השימור כתנאי להגשת היתר בניה.

ב. תנאי להיתר פיתוח או בניה בתא שטח 101 בסמוך לאתרים היסטוריים, כמסומן בתשריט אתרים לשימור, יהיה בגידור השטח האתר לשימור בעת העבודות וסימונו באופן ברור במרחק של לא פחות מ 20 מטרים מכל קצה וכן החזרת המצב לקדמותו עם סיום העבודות.

ג. בתאי שטח בהם קיימים אתרים היסטוריים לשימור, כמסומן בתשריט אתרים לשימור, לא יאושר שטח להתארגנות בעת העבודות.

6.1.12. בתאי שטח 101, 802, ו-1100 קיימים מתקנים ביטחוניים - תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מערכת הבטחון.



**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

תכניות המפורטות שיוכנו לאחר אישורה של תכנית זו יכללו את ההנחיות כמפורט להלן:

6.2.1. חלוקה למגרשי בניה למגורים למבני ציבור לשצ"פים שכונתיים.

6.2.2. קביעת הוראות וזכויות בניה לכל המגרשים והשימושים.

6.2.3. קביעת קווי בנין.

6.2.4. התווית דרכים, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומעבר תשתיות.

6.2.5. הטמעת מגבלות הבניה וקווי הבנין על פי תכנית המתאר.

6.2.6. הוראות התכנית יותאמו לפרוגרמה של תכנית המתאר, ויכללו הוראות בניה מפורטות,

עיצוב ארכיטקטוני ותנאים להוצאת היתרי בנייה.

6.2.7. לתכנית מפורטת יצורף נספח בינוי מנחה וחתיכים לאורך ולרוחב של כל מתחם.

6.2.8. לא תאושר תכנית מפורטת שאינה מציגה פתרון מלא לתשתיות מים וביוב ופתרון מוסדר

לפינוי פסולת יבשה לאתר מאושר.

6.2.9. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות

תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים

הפתוחים הנדרשים לפי הענין ומתן פתרונות תשתית כולל תשתיות מים וביוב, דרכים, והתאמת

מבני הציבור להיקפי הבניה בכל שלב.

6.2.10. תאי שטח 101-102 בייעוד מגורים, הצמודים לגבולה המערבי של התכנית יתוכננו בלוי

אדירכל נוף.

6.2.11. לתאי השטח הפונים לנוף המדברי ולערוצי הניקוז יוכנו הוראות מיוחדות לאופן בו

יישמרו ערכי הטבע והנוף ככל שניתן תוך ראייה של היבטי מיקרו אקלים ובפרט הצללות ורוחות.

6.2.12. לא יותרו חיבורים נוספים לדרך ארצית מס' 40.

6.2.13. תבחן חיבוריות תחבורתית נוספת של מערכת הדרכים המוצעת למערכת הדרכים

הקיימת במרכז האיזורי בצפון התכנית.

6.2.14. תכניות מפורטות לאורך דרך מס' 2 יכללו שצ"פ המהווה אזור חיץ בין התעסוקה מצפון

(תא שטח 301) למגורים מדרום (תא שטח 103).

6.2.15. הוראות שימור:

א. בתאי שטח שבהם נמצאים אתרים לשימור כמפורט בנספח השימור, תנאי להכנת תכנית

מפורטת יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח עם סימון האתרים ההיסטוריים לשימור ומתן הנחיות

מפורטות ובינוי למניעת פגיעה בהם.

ב. בתאי שטח 101, 102 הגובלים באתרי שימור, תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה הכנת נספח

שימור וסימון האתרים ההיסטוריים הגובלים במדוייק בתכנית ומתן הנחיות מפורטות ובינוי

למניעת פגיעה בהם.

ג. התכנית המפורטת תכלול הנחיות מיוחדות לשילוט היסטורי בתחום התכנית.

6.2.16. תכנית מופרטת תכלול נספח בינוי והוראות בינוי המותאמות לאקלים המדברי.

6.2.17. לעת הכנת תכניות מפורטות יש להבטיח בתנאים להוצאת היתרי הבניה, כי ביצוע

התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור ושצ"פים

הנדרשים לפי העניין.

6.2.18. תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל

השימושים שבתחומן, ובכלל זה הנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים, הקצאת שטח למרכזי

איסוף פסולת למחזור, הקצאת שטח לתחנות איסוף לגזם ופינויים לאתר מאושר.

6.2.19. תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי הענין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן

התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בתסקיר השפעה על הסביבה המצורף כנספח

לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64




תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.3.1. שלביות: תאי שטח בייעוד מגורים יפותחו בשלבים ובצמידות דופן לפיתוח קיים.</p> <p>6.3.2. בבינוי יש לשמור על מבנן כפרי רווי, המשתלב בטופוגרפיה משולב בצירי הליכה ונוף ובהתחשב בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית.</p> <p>6.3.3. במגורים יותרו מספר איפיוני מבנים: יחידה עצמאית, זו משפחתי, טורי עד 4 יחד' ברצף ומבנה מדורג, במגרש משופע בהתאם לטופוגרפיה. ניתן יהיה להשתמש בעד שני חדרים בכל יחידת דיור לחדרי אירוח ושטחי תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים. חדרי האירוח יאופשרו רק ליחידות צמודות קרקע במגרשים מ- 500 מ"ר ומעלה, תכניות והיתרים להקמת חדרי אירוח ביחידות המגורים יתואמו לסביבת המגורים, למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות, ובהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>6.3.4. ביעודים השונים יותרו חיבורים בין המבנים ע"י גשרים, מעברים מקורים, ומסדרונות סגורים / מוצללים.</p> <p>6.3.5. ביעודים השונים, במקרה של מגרש משופע - תעשה בניה מדורגת כלפי מטה לכיוון המדרון לניצול מירבי של התנאים הטופוגרפיים במגרש, תוך שימת דגש על חלוקה למבנים מדורגים ולא יצירת נפחים גדולים ובשמירה על מבנה כפרי רווי המשתלב בטופוגרפיה של הגבעה, משולב בצירי הליכה ונוף ובהתחשבות בכיווני השמש וההצללות ובהתאמה לסביבה המדברית הנופית והאקולוגית.</p> <p>6.3.6. גגות: יותרו גגות שטוחים, אך בשל המדרונות הקיימים יש להתייחס לגג כחזית חמישית הנצפית מן הרחובות העליונים, ועל כן יש לשים דגש על הסתרת המתקנים ההנדסיים. ביעודים שאינם למגורים יותרו גם גגות משופעים שיהיו בשיפוע של עד 30% ובגוונים מדבריים.</p> <p>6.3.7. מחסנים ומבנים לוגיסטיים יהיו במבנים בעלי קומה אחת גבוהה</p> <p>6.3.8. ניתן לפתח שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני ציבור.</p> <p>6.3.9. כל הדרכים בתחום התכנית הינם דרכי גישה פנימיות, ויותאמו לתכנית הבינוי המפורטת.</p> <p>6.3.10. אין לבצע פגיעה, הסתה בשטחי ניקוז טבעיים כגון ואדיות או להניח תשתיות, מעברי הולכי רגל, גשרים, כבישים בצורה העלולה לפגוע בתפקודם או בערכם הנופי. הגשרים והגנה על דפנות הוואדיות יאופשרו רק במקומות נקודתיים ע"פ הנחיות בתכנית מפורטת.</p>	

	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.4.1. מים:</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי וגינות פרטיות או לשימוש בהם לכבוי אש.</p> <p>6.4.2. קווי מקורות:</p> <p>קווי מקורות עוברים בתחום הקו הכחול של התכנית מערבית לכביש 40.</p> <p>יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>מעל קו מקורות ובמרחק 5 מטר ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.</p> <p>יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>6.4.3. ביוב:</p> <p>המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בהתאם לנספח הביוב של התכנית.</p>	

	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תנאי לקבלת טופס מסירה/תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת. פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש "משאבים".</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניקוז וניהול נגר עילי:</p> <p>6.5.1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>6.5.2. תנאי לכל תכנית פיתוח שטח יהיה הסדרת הלימנים במוצא הוואדיות והסדרת מוצא הניקוז מהלימנים והערופך במורד.</p> <p>6.5.3. לפחות 20% משטח התכנית יהיה חדיר למים וישמש לצורכי השהייה והחדרה נקודתית לצורכי הגינון.</p> <p>6.5.4. לפחות 15% משטח המגרשים יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>6.5.5. מערכת הניקוז תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים המגוננים.</p> <p>6.5.6. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמי"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים המגוננים או בצנרת ניקוז קצרה מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה/חלחול.</p> <p>6.5.7. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בכבישים ומשם אל שטחי השהייה וחלחול מרכזיים בערוצי הוואדיות והלימנים.</p> <p>6.5.8. רום הבינוי המינימאלי למבנים וכבישים בשטח התכנית לא ירד מ- 337.5 מטר מעל פני הים. למתקנים הנדסיים שיהיה צורך למקם ברום נמוך יותר יש לתכנן מערכות הגנה מתאימות.</p> <p>6.5.9. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>6.6.1 כללי:</p> <p>א. לבניה בשלבים יש להציג תכנית בינוי כללית כחלק מהבקשה הראשונה להיתר.</p> <p>ב. בזמן עבודות ההקמה יש לנקוט באמצעים למניעת מפגעים של רעש ואבק בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>6.6.2 הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>א. מחנה הקבלן ימוקם בשטח המיועד לפיתוח בהתאמה לשלב הפיתוח המבוצע ובכל מקרה לא בשטח ביעוד יער או שטחים פתוחים. לא יבוצעו עבודות פיתוח בשעות הלילה.</p> <p>ב. תכניות מפורטות בסמוך לכביש הכניסה הראשי ליישוב יכללו שצ"פ המהווה אזור חיץ בין התעסוקה למגורים מדרום.</p> <p>ג. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, ובמידת הצורך התקנת גידור היקפי.</p> <p>ד. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.</p> <p>ה. יש לוודא כי ערוצי הזרימה המזינים את הלימנים יישמרו כערוצי זרימה פתוחים ומתפקדים או הסדרת פתרון הנדסי חלופי שיבטיח את הזנת הלימנים.</p> <p>6.6.3 תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>א. חומרים מסוכנים-לא יותר שימוש ו/או אחסון של חומרים מסוכנים מסוג, כמות וריכוז החורגת מהנדרש במדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה (2014) ועדכונם מעת לעת.</p>	<p><b>6.6</b></p>

ב. השימושים ייעשו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים לסביבה ולאזור המגורים ומבני הציבור הסמוכים בנושאי רעש, איכות אוויר, חומ"ס וכיו"ב.

6.6.4. מינים פולשים ועקרונות גינון:

א. ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

ב. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי מקומי ובתאום עם הרט"ג (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').

6.6.5. תאורה- תבוצע על פי מסמך מדיניות של רט"ג ובתיאום עימם. יש להעדיף שימוש בנורות נתרן לחץ נמוך עם פיזור אור מוגבל ולא לכוון אל השטח הפתוח, בטווח השפעה של עד 100 מטר.

6.6.6. תכנית מפורטת עבור המתחמים הצמודים לגבולה המערבי של התכנית תלווה באדריכל נוף. התכניות הפונות לנוף המדברי ולערוצי הניקוז יקבלו הוראות מיוחדות בתכנון המפורט באופן שישמר את ערכי הטבע והנוף ככל הניתן ויכלול היבטי מיקרו אקלים ובניה ירוקה.

6.6.7. רעש:

א. מטרדי רעש משימושי מסחר, תעסוקה, ספורט ונופש ומוסדות ציבור- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה לשימושים המסחריים, תעסוקתיים, ספורט ונופש ומוסדות ציבור, ייבחן הצורך בהגשת חו"ד אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תכלול את הנושאים הבאים תוך התייחסות לדרישות החוקים והתקנות הרלוונטיות: רעש ממערכות מכניות, מערכות מיזוג, חניונים, פעילויות פריקה וטעינה, מגרשי ספורט וכיוצ"ב. ב. מטרדי רעש בשלב עבודות ההקמה (כרייה, חפירה, דיפון וכו')- על הקבלן המבצע לעמוד בחוקים ובתקנות הרלוונטים לעבודות בנייה: רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשל"ט-1979 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 על עדכוניהם. יש לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה שמפלס הרעש לא יחרוג ביותר מ-20 דציבל מהמפלסים המוצגים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 (כפי שימדדו במרחק 1 מ' מחוץ לחזית הבניין). במידה ובעבודות הבנייה יעשה שימוש במכונות שיהוו מקורות רעש קבועים (כדוגמת גנרטורים, מפוחים, משאבות, מדחסים וכיוצ"ב), על הקבלן המבצע לוודא כי פעולתם לא תהווה הפרה של הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

ג. מטרדי רעש מדרך מס' 40- בעת הגשת תכנית מפורטת, על היזם לערוך נספח אקוסטי עבור שימושי הקרקע הרגישים לרעש הממוקמים בתאי שטח המשיקים לדרך מס' 40. על המסמך להתייחס לרעש מהדרך לאישור היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה. על הנספח להערך בהתאם להנחיות המוצגות במסמך המשרד להגנה"ס הדרן ברעש מכבישים - מסמך המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים בגרסתו העדכנית ביותר.

6.6.8. תא שטח 901 (ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת) הינו אזור התעשייה הצפוני, בעת הגשת תכנית מפורטת לתא שטח 301 ייבחן הצורך בהכנת מסמך סביבתי אשר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית רמת הנגב, וייתייחס לפעילות ולמטרדים סביבתיים ככל שיהיו קיימים משימושים באזור התעשייה המאושר בהיבטים של איכות אוויר וריחות, רעש וחומרים מסוכנים (עפ"י מסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת



	<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p>	<p>6.6</p>
	<p>הסביבה). בעת הכנת תכנית מפורטת ייקבע החיץ והנחיות לשימושים המותרים בין שימושים רגישים ואזור התעשייה.</p>	
	<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p>6.7</p>
	<p>6.7.1. העברת תשתיות ציבוריות ותאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש. 6.7.2. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 6.7.3. הסטת תשתיות קיימות תבוצע בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים. 6.7.4. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p>	
	<p><b>6.8 חניה</b></p>	<p>6.8</p>
	<p>6.8.1. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. 6.8.2. למרות האמור לעיל, בתכנית מפורטת ניתן לקבוע חניות אזוריות לקבוצת מגרשי מגורים באישור הועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p>6.9</p>
	<p>6.9.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז. 6.9.2. בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	
	<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.10</p>
	<p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	
	<p><b>6.11 בטחון ובטיחות</b></p>	<p>6.11</p>
	<p>הנחיות מערכת הביטחון : א. בגבולות התכנית (תאי שטח 802, 101 ו-1100) קיימת תשתית בטחונית, תנאי להעתיקה בעתיד יהיה תאום עם מערכת הביטחון. ב. אין לחסום את המעבר על ציר הגישה למתקן הבטחוני מכיוון דרום, לכל אורך שלב הקמת התכנית ולאחר סיומה. ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	
	<p><b>6.12 קווי תשתית סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>	<p>6.12</p>
	<p>הוראות בנושא תשתית הגז הטבעי : בתחום התכנית עובר תוואי גז בלחץ נמוך המאושר בהיתר בניה דר/19/רשגז/1203. בתחום התוואי (מסדרון תשתיות תת קרקעיות) יחולו ההוראות הבאות : א. תנאי למתן היתר בניה - כמפורט בסעיף 6.1.2. ב. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. ג. לא תותר נטיעת עצים ברצועת הצינור לגז טבעי (מסדרון תשתיות תת קרקעיות) כפי שמסומן</p>	

<p><b>קווי תשתית</b> <b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>בתשריט.</p> <p>הוראות בנושא תשתית גז טבעי :</p> <p>א. כל קווי ומתקני התשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ב. עם סיום ביצוע העבודות להנחת קו הגז הטבעי תוגש לוועדה המקומית מפת עדות כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (דווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 (ד') לחוק), התשע"ו - 2016. מונה הדפסה 64 תכנון זמין</p> <p>ג. עבודות פיתוח והקמה ותחזוקה לתשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמנה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.</p>	
<p><b>עתיקות</b> <b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. שטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p> <p>ב. יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות בתחום התכנית.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה בקרבת קווי חשמל עיליים, קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מציר הקו 2.25 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר.  קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מציר הקו 1.75 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 1.5 מטר.  קו חשמל מתח גבוה עד 33KV בשטח בנוי - מרחק מציר הקו 6.5 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.  קו חשמל מתח גבוה עד 33KV בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 8.5 מטר.  קו חשמל מתח עליון 110-160KV בשטח בנוי - מרחק מציר הקו 13.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מטר.  קו חשמל מתח עליון 110-160KV בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 20.0 מטר.  קו חשמל מתח עליון 400KV - מרחק מציר הקו 35.0 מטר.</p>	

חשמל	6.14
<p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון, גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / נמוך או 1.0 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על או 3.0 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



שימור	6.15
<p>6.15.1. כל האתרים המסומנים בתשריט השימור ומורשת המצורף למסמכי התכנית, יהיו מוגנים בעת ביצוע עבודות עפר, תשתיות, כבישים ובניה מפני הרס.</p> <p>6.15.2. תיאסר הריסה ופגיעה באתרים הבאים: לימנים, דרך מנדטורית היסטורית, שרידי סוללת עפר של הרכבת המנדטורית, מעבירי מים, אפיקי נחלים טבעיים וטרסות בנויות בהם, אתרים שנסקרו בסקר רשות העתיקות.</p> <p>6.15.3. לא יוקמו בסביבתם הקרובה של האתרים הנ"ל, ברדיוס מינימלי של 20 מ' , אתרי התארגנות לוגיסטית, אתרי שרות לעובדים או מעבר לכלים כבדים וכל עבודות התשתית יעשו בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>6.15.4. אתרים אלה יסומנו בשטח בבירור ויגודרו בגידור ארעי לכל משך זמן העבודות במקום.</p> <p>6.15.5. אתר הלימן בתא שטח 802 ישוקם לאחר העבודות על פי תיק התייעוד ובאישור הממונה על השימור.</p>	



סקר סייסמי	6.16
<p>א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>ב. סיכונים סייסמיים לבניה חדשה:</p> <p>1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרולוגיים על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר ובהתאם לתקינה המתאימה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעתם בעת רעידת אדמה עשויה לגרום להשפעה סביבתית קטלנית, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה פיתוח</p>	



<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גליון תיקון 5, או על פי גליון עדכני יותר. ניתן להשתמש בממצאי סקר המיקרוזונציה אם הדבר לא סותר את הנחיות ת"י 413.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1. כללי:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים שהינו נספח מחייב.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח עצים בוגרים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיאושר.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה/העתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

<p><b>6.18 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965.</p>	
<p><b>6.19 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.20 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>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 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>			
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>			
<p><b>התנייה</b></p> <p>יותר הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 104, 202 בלבד.                  בנוסף תתאפשר הנחת תשתיות וסלילת דרכים בהתאם לתכנון מפורט באישור הועדה המקומית.</p>	<p><b>תאור שלב</b></p> <p>שלב פיתוח א'</p>	<p><b>מספר שלב</b></p> <p>1</p>	
<p>שלבי הפיתוח ייקבעו בתכנית המפורטת, תוך שמירה על עקרון פיתוח צמוד דופן לתשתיות ובינוי קיימים.</p>	<p>שלב פיתוח ב'</p>	<p>2</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>ביצוע התכנית בתוך 20 שנה</p>	