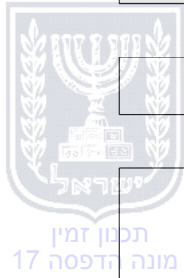


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0471607

תכנית מפורטת למגורים - מתחם 9, כסיפה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום  
דרום  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נעשתה בשיתוף ציבור עם האוכלוסייה המתגוררת כיום במקום, ומיועדת להוספת 94 יח"ד בצפיפות של 3 יח"ד לדונם ו-2 יח"ד לדונם במגרשים המשפחתיים במסגרת הסדרה במקום של מבנים קיימים, מגרש תיירות, מבנים ומוסדות ציבור והשירותים הנלווים אליהם, בשטח כולל של כ-220 דונם. התכנית ממוקמת מדרום מזרח ליישוב כסיפה ומצפון לשדה התעופה נבטים, והשטח ברובו ללא ייעוד מפורט. התכנית ברובה ממוקמת בשטח המוגדר לפי תמ"מ 4/14/23 כשטח ליישוב פרברי. התכנית נמצאת מחוץ לתחום השיפוט של מועצה מקומית כסיפה, אך בתחום אותו המועצה המקומית מבקשת לכלול בעתיד בתחום שיפוט הישוב. התכנית אינה משנה ייעודי קרקע או שינויים אחרים לתמ"מ 4/14/23.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

652-0471607

מספר התכנית

217.987 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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

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 נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

207500 קואורדינאטה X

570400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום מזרח ליישוב כסיפה ומצפון לשדה התעופה נבטים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסיפה - חלק מתחום הרשות: כסיפה

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
100075	לא מוסדר	חלק		999
100679	מוסדר	חלק		1
100726	מוסדר	חלק		1
100749	מוסדר	חלק		1
100750	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	23 /14 /4
14/11/1991	650	3942	תכנית זו מפרטת שטח לתכנון בעתיד בייעוד מתארי	פירוט	2 /248 /02 /7



## 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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	2	17/04/2018	ארי כהן	17/04/2018	נספח בינוי - חלק א'	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	2	17/04/2018	ארי כהן	17/04/2018	נספח בינוי - חלק ב'	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	16/04/2018	כנרת דביר	16/04/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	16/04/2018	כנרת דביר	16/04/2018	נספח תנועה - כבישים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	25/04/2018	שמואל בדולח	25/04/2018	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	25/04/2018	שמואל בדולח	25/04/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		10	25/04/2018	שמואל בדולח	25/04/2018	פרשה טכנית - מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	25/04/2018	שמואל בדולח	25/04/2018	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה		15	28/01/2018	שמואל בדולח	22/03/2018	פרשה טכנית - ניהול מי נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 800	1	15/04/2018	ניר מעוז	15/04/2018	נספח עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		24	10/04/2018	ניר מעוז	11/04/2018	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/04/2018	ברני גטניו	11/04/2018	קומפילציה - מצב מאושר	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.i 1

**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	התקווה (1)	4	08-6264266		



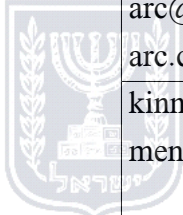
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1, קרית הממשלה, 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	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי		02-6797744		mic- arc@mic- arc.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@ra- meng.net
מים/ביוב/נ יקוז	מהנדס	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	(1)		073-7903900	09-8649805	shmulik@hg- m-eng.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gma- il.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da- tamap.com

(1) כתובת: רח' גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583 נתניה.



מנהל המדיניות הכלכלית  
מזכירות הממשלה  
תל אביב



מנהל המדיניות הכלכלית  
מזכירות הממשלה  
תל אביב



**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
מתחם מגורים משפחתי	מגרש מגורים למשפחה מורחבת הכולל מספר משפחות גרעיניות שחולקות מרחב חיים משותף
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי

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**

תכנית להקמת שכונה בת 94 יח"ד בדרום-מזרח הישוב - כסייפה, על שטח של כ-220 דונם ובהיקף של 23 מגרשי מגורים, וקביעת מגרשים לבניית דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה.

כחלק ממטרות התכנית, מגרשים: 1-5, מיועדים להסדרה במקום ולריבוי טבעי במסגרת מגרשים משפחתיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע: מיעוד שטח לתכנון בעתיד לייעוד דרך מוצעת ושטחים פתוחים
2. קביעת מגרשים להקמת 94 יח"ד. קביעת מגרש לתיירות, מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, מתקן הנדסי לתחנת שאיבה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים, מגרשים חקלאיים ומגרשים להסדרת פשט נחלים
3. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 94 יח"ד
4. קביעת שטחי בנייה לחזית מסחרית
5. קביעת שטחי בנייה לתיירות
6. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור
7. קביעת שטחי בנייה למתקן הנדסי
8. קביעת שטחי בניה בשטחים ציבוריים פתוחים
9. קביעת שטחי בנייה למגרשים חקלאיים
10. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה
11. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
12. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור
13. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	833 - 830
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
מגורים א'	27 - 10, 5 - 1
מתקנים הנדסיים	280
נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
קרקע חקלאית	664 - 660
שביל	864 - 860
שטח ציבורי פתוח	670
שטחים פתוחים	653 - 650
תיירות	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	670
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	833 - 830
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	27 - 10, 5 - 1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	664 - 660
גבול מגבלות בניה	שביל	864 - 860
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	670
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	653 - 650
גבול מגבלות בניה	תיירות	600
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	832 - 830
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	17, 11, 10, 5 - 1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	664, 661
הנחיות מיוחדות	שביל	864, 862, 861
חזית מסחרית	מגורים א'	27
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	660
ציר נחל	דרך מוצעת	831
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
ציר נחל	קרקע חקלאית	664
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	663
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	860
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	600

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,655.05	0.76
ללא ייעוד מפורט	190,316.43	87.30

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.95	26,043.92	שטח לתכנון בעתיד - בייעוד מתארי
<b>100</b>	<b>218,015.4</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.76	1,655.04	דרך מאושרת
14.92	32,529.12	דרך מוצעת
3.21	7,001.03	מבנים ומוסדות ציבור
17.60	38,380.91	מגורים א'
0.19	414	מתקנים הנדסיים
8.43	18,369.14	נחל/ תעלה/מאגר מים
39.39	85,869.67	קרקע חקלאית
1.83	3,988.38	שביל
1.17	2,542.5	שטח ציבורי פתוח
9.98	21,766.14	שטחים פתוחים
2.52	5,499.49	תיירות
<b>100</b>	<b>218,015.43</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים            ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי            ג. מבנים זמניים למגורים            ד. ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה            ה. חזית מסחרית            ו. משפחותון</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <p>1. מספר מבנים            (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.            (ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מחסנים מבני עזר            (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית            (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש ושטחו המרבי יהיה 10 מ"ר            (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע            (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן            (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש</p> <p>3. מרתפים            (א) עומקו המירבי של המרתף יהיה עד ל-3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת            (ב) המרתף יכלול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ            (ג) המרתף ייבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע            (ד) המרתף לא יכלול שימושים "רטובים" למיניהם, כגון: שירותים, מקלחת, מטבחון וכל שימוש אחר הדורש חיבור למערכת הביוב</p> <p>4. "שיג"            (א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד            (ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש            (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש ושטחו המירבי לא יעלה על 60 מ"ר            (ד) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד</p>



**4.1**

**מגורים א'**

ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים

ו) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

5. מבנים זמניים למגורים

א) באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני

ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו

ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין " 0")

ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר

ה) ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור

לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים

ו) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן

ז) הקמת המבנים תוקם לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס מבנה הקבע

ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית

6. ניקוז גגות

א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

7. גדרות

א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית

ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

**מסחר**

**ב**

1. במגרש 27 קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה מסחרית, ויותר בה השימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה הסעדה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר

2. לא יותר שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים

3. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה

4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות

5. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית

6. לא תותר בנייה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט

7. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור



4.1	<b>מגורים א'</b>
	<p>מהנדס הוועדה המקומית              8. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.              9. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.              10. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.              11. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.              12. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:              חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>              סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b>              "מתחם מגורים משפחתי"              מגרשים 1-5 הינם מתחמי מגורים משפחתיים ויחול עליהם תנאי נוסף למתן היתר בניה להגשת תכנית בינוי לכלל המתחם אשר תבטיח כי הבנייה המבוקשת לא תמנע ניצול מושכל ותפקוד הולם של יתרת המתחם לעתיד, כמופיע בסעיף 6.1 תנאים למתן היתרי בנייה</p>
4.2	<b>תיירות</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. אוהלי אירוח קבועים              ב. בריכת שחיה              ג. לינת שטח              ד. מתקני תפעול              ה. חנות לממכר תוצרת מקומית              ו. הסעדה</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>              1. מגרש זה מיועד לפיתוח מרכז לתיירות מדברית ותרבויות מדבר              2. במגרש זה תותר בניית יחידות אירוח המורכבות מאוהלים או מבני אירוח, בשטח של 100-120 מ"ר לכל יחידת אירוח, בתוספת מבני הפעילויות, המטבח, ההסעדה, המכירות ושטחי האחסנה והשירות המיועדים לכך              3. לא יותרו שימושים מזהמים או מטרדים              4. חדרי האירוח יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות כמופיע בפרק ב' למסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות"              5. מבני שירותים, מקלחות, מטבח או כל מבנה אחר הכולל בתוכו שימושים בעלי אופי רטוב, ייבנו מבנייה קשיחה בלבד              6. תנאי להיתר בניה בתא שטח זה הינו הכנת נספח סביבתי המפרט הגבלות בינוי ומרחק מינימלי מבינוי קיים ואישורו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



<p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה                  ב. מרעה לבעלי חיים, לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים                  ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבע"ח                  ד. חממות ובתי גידול חקלאיים                  ה. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות                  ו. מתקנים טכניים וקווי תשתית</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בקשות להיתרי בנייה בתאי-שטח בייעוד חקלאי פתוח, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי הגישה והצגת המרחק בין המבנים                  2. שטח וגובה המבנים, המרחק המינימלי בין המבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים                  3. מבנים חקלאיים עבור בע"ח יתוכננו בכפוף להמלצת הוטרנר הממשלתי                  4. ככל שיגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו את מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ומבני הציבור ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין                  5. מבני משק                  הקמת מבני משק בשטחים החקלאיים תותנה בבחינת הצורך על ידי היחידה הסביבתית המקומית או המשרד להגנת הסביבה בהיעדרה, להגשתו של סקר ריחות ומזהמי אוויר, אישורו על ידי הנ"ל והטמעת מסקנותיו בהיתר הבניה/ רישיון העסק למבנה                  6. בגבולות קרקע חקלאית הסמוכה למגורים תישמר רצועת חיץ לצורכי הגנה מהשפעות ריסוס</p>	
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>א. דרך                  ב. גינן                  ג. מעבר קווי תשתית                  ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט                  2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל                  3. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך                  (א) יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים                  (ב) מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ'                  (ג) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה                  (ד) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים                  4. חציית הוואדיות ע"י הדרכים המוצעות בתכנית זו תעשה באמצעות גישור או גשר אירי,</p>	

<p><b>4.4 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>בהתאם להנחיות המהנדס 5. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p>	
<p><b>4.5 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>דרכים</b> א 1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל 3. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך (א) יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים (ב) מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ' (ג) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה (ד) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים 4. חציית הוואדיות ע"י הדרכים המוצעות בתכנית זו תעשה באמצעות גישור או גשר אירי, בהתאם להנחיות המהנדס 5. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p>	
<p><b>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>א. מבני חינוך, רווחה, בריאות, דת, ומוסדות קהילתיים ב. מגרש 401 ימשש לבניית גן ילדים ומעון יום, ניתן לבצע שינויים בשימוש למגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי שהוקצה מגרש חלופי לשימושים אלו ג. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט ד. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית ה. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גרטורים וכו' ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ז. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א 1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' 2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב. 3. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. 4. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש. 5. תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר</p>	



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p> <p>6. תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p> <p>7. "שיגי"</p> <p>א) באזור זה תותר בניית "שיגי" כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה נפרד</p> <p>ב) תותר בניית ה"שיגי" גם בחלקו האחורי של המגרש</p> <p>ג) שטח ה"שיגי" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש ושטחו המירבי לא יעלה על 60 מ"ר</p> <p>ד) בניית "שיגי" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד</p> <p>ה) ניקוז גג ה"שיגי" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיגי, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים</p> <p>ו) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חדר טכני</p> <p>א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה</p> <p>ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>2. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p> <p>4. גדרות</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p> <p>ב. גינון</p> <p>ג. תאורה</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב</p> <p>ה. מתקני מחזור</p> <p>ו. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי</p> <p>ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים.</p>

<p><b>4.7 שטחים פתוחים</b></p> <p>ג. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד</p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.8 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p> <p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה          ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות          ג. תחנות טרפו, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה          ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום</p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית          ב. בשטחים אלה תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים</p>	<p><b>4.8.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>ב חשמל</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק תחנת השנאה</b>          תחנות טרפו          א. תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה המופיעות למגרש זה בטבלת זכויות והוראות בנייה          ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר          ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות איכות הסביבה</p>	<p>ב</p>
<p><b>ג ניקוז</b></p> <p>בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>	<p>ג</p>
<p><b>4.9 שביל</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p> <p>א. פיתוח, גינון ותאורה          ב. תותר העברת תשתיות          ג. דרך גישה לתשתיות</p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יותרו עבודות הכשרה למעבר הולכי רגל לרבות עבודות ריצוף, תאורה, ריהוט רחוב טיפול בנגר עילי וכן העברת תשתיות בתת הקרקע          ב. ישולבו נטיעות בתחום השבילים          ג. במקומות הרלוונטים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים          ד. ישולבו אמצעים להשהית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ</p>	<p><b>4.9.2</b></p> <p>א</p>

4.9	<b>שביל</b>
	<p>שימור נגר</p> <p>תותר התקנת מהלכי מדרגות הנדרשים בהתאם לשיפועי השביל, לרבות מעקות ומסעדי יד כנדרש ה. תותרנה עבודות שתילה ונטיעה בתחום השבילים, לרבות התקנת מערכות השקייה וראשי מערכת</p> <p>ו. תותר הקמת דרכי שירות לביוב ודרכי גישה לתשתיות</p>
4.10	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>ב. שימור חקלאות בעל</p> <p>ג. עבודות עפר ותימוך דרכים</p> <p>ד. מעבר תשתיות</p> <p>ה. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 3/ב/34 ובתיאום עם רשות הניקוז</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>א. יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור.</p> <p>ב. יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>ג. יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>ד. כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>ה. תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>חקלאות בעל בתחום הנחל</p> <p>א. יותר הטיפול במטעים הקיימים.</p> <p>ב. לא יותרו גידולים עונתיים ו/או גידולים בחממות או תחת יריעות כלשהן.</p> <p>ג. יותרו פעילות שימור ואחזקת הסוללות ו/או הסיכרונים הקיימים באפיקי הנחלים</p> <p>ד. לא יותר איגום מי נגר בעומקים העולים על 0.2 מ'.</p> <p>ה. תותרנה עבודות תיעול נקודתיות לשימור הזרימה בקצה הסוללות.</p> <p>ו. לא יותרו גידולים הנדרשים לריסוס ולטיפול בחומרים רעילים ומזהמים.</p> <p>עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל</p> <p>א. תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל.</p> <p>ב. תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכו'</p> <p>ג. תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה-בשור.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>קווי תשתית</p> <p>במגרשים אלו תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תיעול וביוב, בתיאום ובאישור רשות הניקוז</p>

<b>4.10</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
	שקמה - בשור
<b>4.11</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת שאיבה לביוב
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ביצוע התחנה ייעשה בהתאם לצורך ולפתרון הביוב לשכונה</p> <p>2. הקמת התחנה מותנת בתיאום ואישור תאגיד המים ומשרד הבריאות</p> <p>3. מתקן זה ימוגן מפני שיטפונות</p> <p>4. פיתוח: במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית הפיתוח לאישור הועדה המקומית, תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה ההנדסי, דרך גישה, גידור, גינון, קירות תמך, מרכיבי הסתרה</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	2	8	2	50	70	3850	1100	0	440	2310	5499	1	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	2	50	72	2800	800	0	320	1680	3915	2	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	2	50	70	1750	500	0	200	1050	2498	3	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	2	50	70	3150	900	0	360	1890	4499	4	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	2.3	50	70	2450	700	0	280	1470	3470	5	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	3	50	81	810	120	0	120	570	999	22 - 10	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	3	50	81	810	120	0	120	570	1000	23	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	3	50	90	810	120	0	120	570	910	24	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	3.3	50	90	1080	160	0	160	760	1199	25	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	3.3	50	90	1080	160	0	160	760	1200	26	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8	3.3	50	90	1080	160	0	160	760	1199	27	מגורים א'	מגורים א'
1	2	8		50	8.5	100	0	0	30	70	1199	27	מסחר	מגורים א'
0	1	5		75	73	300	0	0	0	300	414	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	4	14		50	200	12000	2400	0	2400	7200	5999	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	14		50	200	2000	400	0	400	1200	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	2	8	5 (1)	25	25	1400	200	0	300	900	5499	600	תיירות	תיירות
0	1	6		5	5						52182	664	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
0	1	5		1	1	25	0	0	0	25	2542	670	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		2	2	50	0	0	0	50	2542	670	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט

- שטח ה"שיג" יבוא במניין השטחים העיקריים ושטחו לא יעלה על 60 מ"ר

- שטחי השירות המצוינים מציגים זכויות בינוי המיועדות לבינוי מרחוב מוגן, מחסן, לובי, חדרי מדרגות, מעברים משותפים, מחסנים, חניות מקורות וחדרים טכניים

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 5 יחיי אירוח - אוהלי קבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה

תכנית בינוי ופיתוח

- א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 500:1.
- ב. היתר בנייה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בנייה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטוחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.
- ד. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ה. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן.
- ו. בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. תנאי להיתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
- ח. תנאי להיתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנר הממשלתי.
- ט. תנאי להיתר למבנים ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום ויצירת מפגעים יהיה אישור היחידה הסביבתית או משרד הגנת הסביבה.
- י. תנאי להיתר בנייה למגרש 600 שיייעודו תיירות יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות.
- יא. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד מתקנים הנדסיים יהיה תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

"מתחם מגורים משפחתי"

מגרשים 1-5 הינם מתחמי מגורים משפחתיים, תנאי למתן היתר בניה במתחם מגורים משפחתי יהא הגשת תכנית בינוי לכלל המתחם, התכנית תהא בקני"מ 1:250 לכל הפחות ותכלול את הרכיבים הבאים:

- 1) דרכי גישה למבנים
- 2) מגרשי חניה במתחם הכוללים חניות לפי התקן לכלל זכויות הבינוי במתחם
- 3) דרכי גישה ושבילי הולכי רגל
- 4) מבני עזר במתחם
- 5) מפלסי 0.00 למבני המגורים במתחם
- 6) קווי בניין למתחם והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין
- 7) עמידה בתכסית המותרת ומספר הקומות
- 8) פתרון ביוב וניקוז למתחם, מתואם עם נספחי הביוב והניקוז לתכנית זו





	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>מבני ציבור</p> <p>בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>(1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.</p> <p>(2) דרכי גישה למבנים.</p> <p>(3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם</p> <p>(4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים</p> <p>(5) מפלסי 0.00 למבנים השונים</p> <p>(6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.</p> <p>(7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.</p> <p>(8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו</p> <p>(9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>(10) אזורי נטיעות וגינון</p> <p>(11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחנייה בהתאם לתקן חנייה ארצי.</p> <p>חשמל</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>		
	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.2</b>
	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.3</b>
	<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>



תשתיות	6.4
<p>(2) תשטיפים היוצאים ממגרש 280 המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ומגרשי הקרקע החקלאית, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, יופנו לאזורים מוסדרים או לבריכות תשטיפים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ב. אספקת מים</p> <p>1) בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2) חיבורי המים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר</p> <p>3) במתחמי מגורים משפחתיים, מגרשים 1-5, בהם ממוקמים מספר מבני מגורים באותו מגרש, תותר התקנת מוני מים במספר נקודות לאורך חזיתות המגרש, מס' החיבורים יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש למגרש</p> <p>4) לא תותר בנייה מעל לקווי המים</p> <p>ג. ביוב</p> <p>1) בהתאם למפורט בנספח הביוב ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות</p> <p>2) תנאי למתן היתר בניה למגרש הינו אישור תאגיד נווה מדבר לחיבור הביוב למגרש</p> <p>3) במתחמי מגורים משפחתיים, מגרשים 1-5, בהם ממוקמים מספר מבני מגורים באותו מגרש, תותר אפשרות חיבור מהמגרש למספר שוחות ביוב עירוניות הסמוכות למגרש, מס' החיבורים יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש למגרש</p> <p>4) ייאסר חיבור מרזבי הניקוז אל מערכת הביוב</p> <p>5) לא תותר בניה מעל לקווי הביוב</p> <p>6) לא יותרו פתרונות ביוב זמניים, גם לא עבור מבנים זמניים למגורים</p> <p>7) המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית המובילה למט"ש ערד</p> <p>ד. מערך איסוף אשפה</p> <p>יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית</p> <p>תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבנייה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 34/ב/3 לעניין זה.</p> <p>ב. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבנייה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווים תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:</p> <p>1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'</p>	

6.5

## ניהול מי נגר

2) קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון.  
3) קביעת המיקום וסוג צמחייה באמצעות אדריכל נוף.

ג. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים

1) מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית.

2) במגרש המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ובמגרשי הקרקע החקלאית, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.

3) איי-התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי.

4) בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם הארגונים. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצרכי ציבור. הארגונים יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה עילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.

ד. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנים תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים ומבני הציבור, ועם זאת מערכת הניקוז התת-קרקעית בדרכים תתוכנן לתקופת חזרה של 1:20 שנים.

6.6

## חשמל

א. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה, במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.  
ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך


תיאום עם חברת החשמל.


ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

ד. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:

1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 3 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 2 מ', תייל

	<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>מבודד צמוד למבנה : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 0.3 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה, כולל שנאי על עמוד : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 5 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוויר מבודד : רחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו : מרחק מציר הקו 20 מ', קרבה לקווים חד מעגליים תהיה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מרחק מציר הקו 35 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מ' יש לפנות לחברת חשמל לקבל מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.</p> <p>7. כבלי חשמל מתוך נמוך תת קרקעיים : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>10. ארון רשת : מרחק מהתיל החיצוני/ מהכבל /מהמתקן - 1 מ'.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל ( בהקשר של קווי חשמל מתח עליון ועל בלבד ) בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת חשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין , מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה :</p> <p>1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתיות, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת חשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	

	<b>תקשורת</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>1. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.</p> <p>2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>3. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י.</p> <p>4. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בנייה ב. חניית אורחים תהא על פי התקן לחניות אורחים ותמוקם בתחום זכות הדרך</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>בהתאם לתקנות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העסקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה א. קבלת הקלה בגובה הבינוי תהא מותנית בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לכך שהגובה המבוקש אינו חורג ממגבלות הגובה החלות על שטח התכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p><b>עתיקות</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>אין לבצע כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות. ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות. ג. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד מהאזורים תתואם לפני עם נציגי התושבים במידה וישנם ועם מהנדס הוועדה המקומית. ד. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.</p>	

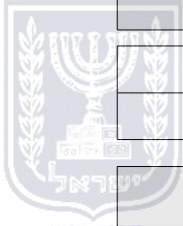
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית צפויה להגיע למימוש במהלך 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17