

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0683177

אבו קרינאת - שכונה 8, שכונת מגדלי צאן

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2020

להפקיד את התכנית

29/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מיועדת להוספת 969 יח"ד על גבי 323 מגרשי מגורים המיועדים להסדרה במקום, לריבוי טבעי ולכינוס פזורה, והתכנית מציעה הקמה של שכונת רועי צאן, ומאפשרת גידול עדרים בסמוך למגורים. כוונת התכנית היא לאפשר בתוך המסגרת הסטטוטורית, מענה לצורת התיישבות ייחודית זו ולהמשיך בתהליך טבעי ככל הניתן את תרבות האדם והמקום.

במסגרת התכנית מוצעים שטחים מתן שימושים תומכים כגון: חזיתות מסחריות, מבני ציבור, מבני משק, חקלאות ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית נמצאת בצפון היישוב אבו קרינאת, בין שכונות 2,5 ואל-עינאמי, בתכנית משתלבים שני רחובות מאספים כלל ישוביים (חלק מרשת הדרכים המתארית) - מאסף רוחבי (מערב-מזרח) העובר בדרום השכונה ומאסף אורכי (צפון-דרום) העובר על קו רכס ותוחם את השכונה ממזרחה ומהווה תוך לשכונה 5 הסמוכה.

התכנית מיועדת ברובה לטובת הסדרה במקום של התיישבות הנמצאת בתוך תחום היישוב. בחלקה המרכזי, התכנית נעשתה בתכנון משתף.

התכנית משלבת הוראות המאפשרות הקמת מבני מגורים זמניים וכן הוראות בינוי גמישות המאפשרות בינוי מרקמי בהתאם לחלוקה משפחתית עכשווית ועתידית, גמישות זו באה לידי ביטוי בהוראות לקווי בניין ובתכנון המאפשר חלוקה מחדש בהסכמה, של זכויות ומגרשים סמוכים, בהתאם להוראות סעיף 62א (א) בחוק התכנון והבנייה.

כמענה לחלק מהצרכים שעלו מהתושבים, התכנית מציעה אפשרות להקמת מבנים חקלאיים הכוללים אפשרות לגידול צאן, בכך מאפשרת התכנית הסדרה לענפי הפרנסה המרכזיים של התושבים וממשיכה את המסורת החקלאית והתרבותית הנטועה ברוח המקום.

מבנה התכנית משמר את מאפייני המקום והקרקע, לאורך קווי הרכס עוברות הדרכים המרכזיות וסביבן מרוכזים מגרשי המגורים, בעורף המגורים ממוקמים מבני המשק המשמשים לגידול חקלאי הכולל גידול צאן, ובלב התכנית עובר הוואדי המרכזי בו יותרו שימושי חקלאות פתוחה בלבד כגון גידול מטעים בעזרת הסכרונים שלאורכו המשמרים טכניקות מסורתיות להשהייה ושימוש במי נגר.

לאורך הוואדי ובכל רחבי השכונה פרוסה רשת שבילים אשר מרכיבה יחד עם רשת הדרכים את הרשת ההליכתית בשכונה ומאפשרת על בסיסה גם מעבר תשתיות.

מתן המענה לצורכי ציבור נבחן הן ברמה השכונתית והן ברמה היישובית כחלק ממכלול הפיתוח העתידי בשכונות הצפוניות של היישוב. פריסת מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה נותנת מענה פרוגרמטי לצורכי השכונה הלוקח בחשבון מימוש של 60% מסך יח"ד המוצעות, ובדרום התכנית מוצע מגרש לבית ספר המיועד לשרת את תושבי השכונה יחד עם תושבי השכונות הסמוכות.

תכנית זו מיועדת להיות מפותחת בשלבים בהתאם למענה הניתן בתשתיות התומכות היישוביות והאזוריות כמופיע בשלבויות הביצוע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אבו קרינאת - שכונה 8, שכונת מגדלי צאן

מספר התכנית 624-0683177

1.2 שטח התכנית 526.458 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	196796
קואורדינאטה Y	561643

### 1.5.2 תיאור מקום

ביישוב אבו קרינאת, מצפון לשכונה 2, ממערב לשכונה 5 ומדרום לשכונת אל-ע'אנמי

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

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו קורינאת

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 8

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9997	לא מוסדר	חלק		1
9998	לא מוסדר	חלק		1
9999	לא מוסדר	חלק		1
100160/4	מוסדר	חלק		2-4, 6
400249	מוסדר	חלק		1
400323	מוסדר	חלק		1
400392	מוסדר	חלק		1
400801	מוסדר	חלק		1
400934	מוסדר	חלק		1
401016	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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
04/12/2003	1248	5253	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית 102/02/28 ( - תכנית 222/02/11) בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	פירוט	102 /02 /28
14/02/2019	7644	8113	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 624-0480806 ממשיכות לחול.	שינוי	624-0480806
18/04/2013	4256	6578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202 /03 /28 ממשיכות לחול.	שינוי	202 /03 /28

הערה לטבלה:

- שם תכנית המתאר המופיע בנספח תכנית זו כתכנית מס' 102/02/28, מתייחס לתכנית מס' 222/02/11



**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
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	25/02/2020	אייל רבינוביץ	20: 43 08/11/2020	קומפילציה - רקע מצב מאושר, מתארי ומפורט	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 1250	1	12/07/2020	ארי כהן	14: 21 12/07/2020	נספח ייעודי קרקע מבט כולל	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	26/10/2020	ארי כהן	12: 07 26/10/2020	נספח בינוי - תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/07/2020	ארי כהן	12: 44 23/07/2020	נספח בינוי - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	25/10/2020	ליאור לוינגר	11: 47 26/10/2020	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	31/03/2019	אייל קראוס	11: 48 26/10/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	31/03/2019	אייל קראוס	11: 49 26/10/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	21/10/2020	אריה שוורץ	11: 06 26/10/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	01/08/2020	אריה שוורץ	09: 31 27/10/2020	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב חלקית	1: 1250	1	08/11/2020	שמואל בדולח	15: 01 08/11/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז, מחייב להנחיות מפורטות לנושא שימוש חקלאי בתחום עורק ניקוז ולנושא הסדרת הנחל	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב חלקית		16	08/11/2020	שמואל בדולח	14: 56 08/11/2020	פרשה טכנית לניקוז וניהול מי נגר, מחייב להנחיות מפורטות לנושא שימוש חקלאי בתחום עורק ניקוז ולנושא הסדרת הנחל	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	02/09/2020	יוסי אהרוני	11: 50 26/10/2020	נספח חשמל	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה יישובית למתקני טיפול באשפה ונספח פסולת לתכניות לפיתוח שכונות מגורים בעלות אופי כפרי-חקלאי	09: 14 02/08/2020	נעם אייזנר	29/07/2020	21		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח עצים בוגרים	11: 58 26/10/2020	נועם ביבי	15/07/2020	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - נספח שמירה על עצים בוגרים	11: 45 10/08/2020	נועם ביבי	05/08/2020	11		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה - הקצאת שטחים למבנה ציבור	09: 50 27/10/2020	חיים פיאלקוף	26/10/2020	10		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח קידום היתר והתחייבות לביצוע תשתית	15: 21 08/11/2020	ארי כהן	08/11/2020	1		רקע	הסדרת שטח

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48**1.8.2 יזם****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		

(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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	(1)		02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com
מהנדס ניקוז	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל (2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hg m-eng.co.il
מהנדס חשמל, תאורה ותקשורת	יועץ	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	adva@y- aharoni.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		office@ethos -group.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי			כוכב יאיר	ברוש צור יגאל	20	072-3293446		office@ptilat - hamidbar.co.i l
פרוגרמטור	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12		02-5861913	cfialk@gmail .com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il

(1) כתובת : גבעת שאול.

(2) כתובת : בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583.

## 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
אמצעים למיתון תנועה מוטורית	דרך במיתון תנועה הינה דרך שבה המהירות המותרת המקסימלית הינה 30 קמ"ש. לצורך כך ניתן ליישם מספר אמצעים פיזיים ואחרים כגון הצרת נתיבים, הגבהת צמתים, יצירת עיקולים בכביש, התקנת במפרים, ריצוף באבנים משולבות, נטיעת עצים ברחוב, התקנת אמצעי שילוט וסימון ועוד
דיר צאן	מבנה המיועד לשיכון, גידול, פיטום וחליבת צאן
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, או מי שהוא מינה לשם כך
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה, בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי

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

יצירת מסגרת תכנונית לשכונה חדשה הכוללת 969 יח"ד בצפיפות של 4 יח"ד לדונם (נטו) במגרשי החלוץ, ו-6 יח"ד לדונם במגרשים המיועדים לריבוי טבעי, בצפון היישוב אבו קרינאת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מגרשים למגורים לסוגיהם, חזיתות מסחריות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, נחלים, דרכים ושבילים, מבני משק ופיתוח חקלאי
- קביעת שימושים, זכויות בניה, מגבלות והנחיות בניה
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פירוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית)

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 28, 30 - 97, 101 - 134
מגורים ב'	150 - 160
מגורים בישוב כפרי	161 - 273, 281 - 349
מבני משק	501 - 526
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 408
שטח ציבורי פתוח	672 - 679, 701 - 704, 706, 708 - 712
נחל/תעלת נחל	741 - 746, 751 - 755
דרך מאושרת	821, 822
דרך מוצעת	831 - 847, 850, 884, 889, 918 - 926, 929, 930, 932 - 936
דרך ו/או טיפול נופי	851 - 857
שביל	861 - 863, 885 - 888, 890 - 917, 928
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	דרך ו/או טיפול נופי	851, 852
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	672, 673, 675, 677
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	857
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
הנחיות מיוחדות	מבני משק	501 - 505, 508, 509
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	841, 845
הנחיות מיוחדות ב	נחל/תעלת נחל	741 - 746, 752 - 754
הנחיות מיוחדות ב	שביל	885, 903
זיקת הנאה	דרך מוצעת	842, 845
זיקת הנאה	שביל	862, 863, 866, 868, 871, 872, 875, 876, 878 - 880, 886, 888, 890, 891, 893, 894, 896, 898, 899, 901 - 904, 913, 917
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	675, 706, 708, 710 - 712
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	400, 408
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	838, 846
חורשה לעקירה	מגורים בישוב כפרי	253, 257, 261, 263, 283, 284, 295, 313, 331
חזית מסחרית	מגורים א'	66, 67, 70, 87, 111
חזית מסחרית	מגורים ב'	150 - 160
חזית מסחרית	מגורים בישוב כפרי	181, 307, 339

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	837, 840, 842, 844 - 847, 918, 926, 929, 930, 935, 936
מבנה להריסה	מבני משק	502, 503, 506 - 510, 513, 514, 517, 523, 525, 526
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	407
מבנה להריסה	מגורים א'	71, 80, 81, 117
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	165, 169, 182, 186 - 188, 196, 197, 202, 207, 209, 210, 221 - 224, 229, 248, 256, 259, 261, 263, 272, 282, 283, 288, 293, 295, 299, 300, 302 - 340, 305, 309, 323, 326 - 328, 332, 340, 345 - 349
מבנה להריסה	נחל/תעלת נחל	742, 743, 745, 746, 752
מבנה להריסה	שביל	866, 871, 872, 874, 878, 885, 890, 893, 895, 902, 908, 910, 917
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	675, 677, 708, 710, 712
ציר נחל	דרך מוצעת	841, 845
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	741 - 746, 751 - 755
ציר נחל	שביל	868, 885, 886, 890
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	852, 853, 856, 857
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	821
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	832, 833, 836, 837, 840, 847, 889, 918, 920, 926, 929, 930, 933, 936
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	502 - 525
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400, 403, 405 - 408
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1 - 1, 28, 30, 37, 40, 42, 45 - 48, 51 - 58, 58, 61, 65 - 69, 74, 80, 81, 83 - 86, 89, 101 - 110, 112 - 116, 118 - 127, 129 - 134
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	150 - 157, 159
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	168 - 175, 180 - 193, 195 - 218, 221 - 224, 250, 264, 273 - 292, 302, 306 - 349
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	741 - 746, 751 - 754
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	861 - 867, 875, 876, 878 - 880, 882, 883, 886 - 888, 890, 896 - 898
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	673 - 675, 677 - 679, 701, 703, 704, 706, 708 - 712

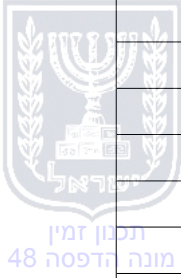
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.09	21,503.75	דרך
5.79	30,495.65	דרך - מתארי
65.25	343,535	מגורים א - מתארי
2.91	15,313.45	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - מתארי
19.59	103,112.8	קרקע חקלאית - מתארי
0.78	4,094.35	שטח ציבורי פתוח
1.60	8,403	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>526,458</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.72	24,859.81	דרך ו/או טיפול נופי
3.93	20,669.13	דרך מאושרת
19.72	103,832.37	דרך מוצעת
12.85	67,651.03	מבני משק
4	21,071.73	מבנים ומוסדות ציבור
14.06	74,024.88	מגורים א'
1.38	7,255.48	מגורים ב'
20.67	108,819.84	מגורים בישוב כפרי
4.85	25,550.41	נחל/תעלת נחל
4.55	23,941.68	שביל
8.98	47,281.31	שטח ציבורי פתוח
0.29	1,500.78	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>526,458.43</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה                      ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית                      ג. משפחתון                      ד. מבנים זמניים למגורים במגרשי חלוץ ששטחם גדול מ-700 מ"ר                      ה. במגרשים בעלי סימון חזית מסחרית : מסחר קמעונאי, בתי קפה, הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>מבנים זמניים למגורים</p> <p>א) סוג המבנים : המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 70 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ב) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. 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.</p> <p>ג) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ד) קווי בניין : עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה) השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו) הארכת שימוש זמני תותרנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ז) תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.</li> <li>2. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.</li> <li>3. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</li> <li>4. במקרים בהם יבוצע פתרון ביוב זמני תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית</li> </ol>



4.1	מגורים א'
	<p>זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.</p> <p>5. הועדה המחוזית שוכנעה כי פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.</p> <p>ח) לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 4 מ' בין מבנים בחזיתות הפונות זו אל זו שבהן יש פתחים, במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו תהינה אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הועדה המקומית 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 הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מחסנים מבני עזר</p> <p>א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד, המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה</p> <p>ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.75 מ' נטו בגג משופע</p> <p>ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן</p> <p>ד) המחסן לא יבלוט מעבר לחזית הבניין העיקרי, לכוון הדרך או לכוון שצ"פ</p> <p>3. "שיגי"</p> <p>א) בניית "שיגי" תותר כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, ובכל מקרה תותר בניית "שיגי" אחד בלבד למגרש</p> <p>ב) השיגי יבנה בחזית המגרש במיקום שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש, כך שלא ימנע את הקמת מבני הקבע על פי תכנית זו</p> <p>ג) בנית "שיגי" תתאפשר כמבנה נפרד, בנית "שיגי" תתאפשר בקווי בניין "0" קדמי וצידי, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0", הגישה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד</p> <p>ד) הגובה המרבי ל"שיגי" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה, חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים</p> <p>ה) כל שימוש אחר בבניית "שיגי" על פי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>4. ניקוז גגות</p> <p>כל הגגות בתחום המגרש (כולל גגות מחסן, חניה מקורה ו"שיגי") ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>5. מרתף</p> <p>א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מגורים א'	4.1
<p>הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>6. חניה מקורה                      (א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד                      (ב) החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי, או סככת חניה נפרדת                      (ג) שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכיוון הרחוב                      (ד) תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים                      (ה) הגובה חיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.3 מ' לסככה עם גגו                      שטוח, ו-2.8 מ' לגג משופע או מרחבי</p> <p>7. גדרות                      (א) הגדרות יבנו בגבול המגרש ויהיו בהתאם להוראות העיצוב האדריכלי לתכנית זו                      (ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>8. מתקני איסוף אשפה                      יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן באופן נסתר בגומחות התשתיות (פילרים)</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b>                      הנחיות בינוי למסחר</p> <p>1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה מסחרית                      2. 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                      3. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'                      4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בהתאם להוראות בנייה במרווחים, השטח המכוסה בגגון יבוא מתוך מניין 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 בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח או איסכורית                      7. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית                      8. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</p> <p>הנחיות בריאות למסחר</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים                      2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין                      3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון                      4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם</p>	ג



<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p>	
<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה                  ב. חזית מסחרית בהתאם לסימון בתשריט התכנית: מסחר קמעונאי, בתי קפה, הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  1. מספר מבנים                  במגרשים אלו תותר הקמת מבנה עיקרי אחד בלבד                  2. מחסנים ומבני עזר                  (א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד, המחסנים ייבנו כחלק מהמבנה העיקרי                  (ב) גובה המחסן יהיה בהתאם לגובה הקומה בו הוא משתלב                  3. מרתף                  (א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות                  (ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף                  4. גגות                  כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד                  5. חניה מקורה                  (א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד                  (ב) החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי, או סככת חניה נפרדת                  (ג) שער החניה יפתח לכיוון המגרש ולא לכיוון הרחוב                  (ד) תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים                  (ה) הגובה חיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.3 מ' לסככה עם גג שטוח, ו-2.8 מ' לגג משופע או מרחבי                  6. גדרות                  (א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו בהתאם להוראות העיצוב האדריכלי לתכנית זו                  (ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש                  7. מתקני איסוף אשפה                  יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן באופן נסתר בגומחות התשתיות (פילרים)</p>	
<p><b>מסחר</b>                  סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p>	<p><b>ב</b></p>





4.2	מגורים ב'
	<p>הנחיות בינוי למסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויכול שאף ישמש מעבר לחצר פנימית</li> <li>2. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ', ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ</li> <li>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</li> <li>4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בהתאם להוראות בנייה במרווחים, השטח המכוסה בגגון לא ייכלל במניין שטחי השירות</li> <li>5. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</li> <li>6. 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</li> <li>7. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח או איסכורית</li> <li>8. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית</li> </ol> <p>הנחיות בריאות למסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים</li> <li>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</li> <li>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</li> <li>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</li> </ol>

4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>ג. משפחתון</p> <p>ד. מבנים זמניים למגורים</p> <p>ה. חזית מסחרית בהתאם לסימון בתשריט התכנית: מסחר קמעונאי, בתי קפה, הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א מספר מבנים</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 4 מ' בין מבנים בחזיתות הפונות זו אל זו שבהן יש פתחים, במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו תהינה אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>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</p>

4.3

מגורים בישוב כפרי

מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0"

2. מחסנים מבני עזר

- (א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד, המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה
- (ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.75 מ' נטו בגג משופע
- (ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה
- (ד) המחסן לא יבלוט מעבר לחזית הבניין העיקרי, לכוון הדרך או לכוון שצ"פ למגרש שכן

3. "שיגי"

- (א) בניית "שיגי" תותר כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, ובכל מקרה תותר בניית "שיגי" אחד בלבד למגרש
- (ב) השיגי יבנה בחזית המגרש במיקום שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש, כך שלא ימנע את הקמת מבני הקבע על פי תכנית זו
- (ג) בנית "שיגי" תתאפשר כמבנה נפרד, בנית "שיגי" תתאפשר בקווי בניין "0" קדמי וצידי, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0", הגישה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד
- (ד) הגובה המרבי ל"שיגי" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה, חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים
- (ה) כל שימוש אחר בבניית "שיגי" על פי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

4. ניקוז גגות

כל הגגות בתחום המגרש (כולל גגות מחסן, חניה מקורה ו"שיגי") ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

5. מרתף

- (א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות
- (ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף

6. חניה מקורה

- (א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד
- (ב) החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי, או סככת חניה נפרדת
- (ג) שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכוון הרחוב
- (ד) תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים
- (ה) הגובה חיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.3 מ' לסככה עם גג שטוח, ו-2.8 מ' לגג משופע או מרחבי

7. גדרות

- (א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו בהתאם להוראות העיצוב האדריכלי לתכנית זו
- (ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

8. מתקני איסוף אשפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן באופן נסתר בגומחות התשתיות (פילרים)</p>
<p>ב</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים זמניים למגורים</p> <p>(א) סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 70 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>(ב) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. 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.</p> <p>(ג) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>(ד) קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>(ה) השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(ו) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>(ז) תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.</li> <li>2. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.</li> <li>3. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</li> <li>4. במקרים בהם יבוצע פתרון ביוב זמני תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.</li> <li>5. הועדה המחוזית שוכנעה כי פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.</li> <li>(ח) לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</li> </ol>
ג	<p>מסחר</p>



4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b>                      הנחיות בינוי למסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה מסחרית</li> <li>2. 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</li> <li>3. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'</li> <li>4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בהתאם להוראות בנייה במרווחים, השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות</li> <li>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</li> <li>6. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח או איסכורית</li> <li>7. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית</li> <li>8. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</li> </ol> <p>הנחיות בריאות למסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים</li> <li>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</li> <li>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</li> <li>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</li> </ol>
4.4	<b>מבני משק</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>גידולים חקלאיים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. דירי צאן, מכלאות וסככות להצללה והגנה על הצאן</li> <li>ב. מרעה ומבנים לגידול צאן</li> <li>ב. מבנים חקלאיים קשיחים כדוגמת בתי אריזה, מחסנים חקלאיים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לצאן</li> <li>ג. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה</li> <li>ד. חממות ובתי גידול חקלאיים</li> <li>ה. מכוני חליבה, מתקנים טכניים, קווי תשתית ומבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות</li> </ol> <p>תיירות כפרית</p> <p>במגרשים 503 ו-508 יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מרכז מבקרים לחקלאות מסורתית ולתרבות הבדוואית</li> <li>ב. מבנים להדגמת תהליך ההפקה והעיבוד של התוצרת החקלאית</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מבני משק	4.4
<p>ג. מבנה תצוגה ומכירה של תוצרת מקומית, תותר מכירת מוצרי נוחות למבקרים ד. שירותים ומחסן ה. סככות הצללה, שטח הסככות לא יבוא במניין שטחי הבנייה ו. הצבת שלט יחיד באישור מהנדס הוועדה המקומית ז. שימושים אלו יבואו רק בנוסף לשימושי הגידולים החקלאיים שלעיל ח. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו</p>	
	<p>4.4.2 הוראות</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כללי (א) הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקשות להיתרי בנייה בתאי-שטח בייעוד מבני משק, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ של 1:500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי הגישה והצגת המרחק בין המבנים (ב) יש להציג בתכנית פריסת תשתיות, פתרונות ניקוז, תכנית לניהול מי נגר עילי ולפינוי פסולת המגרש (ג) מבנים חקלאיים עבור גידול בע"ח יתוכננו בכפוף להמלצת הוטרנר הממשלתי</p> <p>2. בינוי מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת</p> <p>3. בינוי לתיירות כפרית (א) מבני התיירות הכפרית יכול שיהיו אוהל או בבנייה מחומרים קלים באישור מהנדס הוועדה המקומית (ב) על הבינוי המוצע לעמוד בסידורי תברואה ולקבל את אישור משרד הבריאות (ג) תחובי הרוחקת אדים וריחות מאזור לאחסנה וממכר מזון (ד) תישמר הפרדה בתשתיות ובפינוי האשפה בין המבנים המיועדים לתיירות לבין המבנים המשמשים לפעילות חקלאית</p> <p>4. מכוני חליבה (א) הוראות לבינוי בהתאם למסמך: "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, וכוללים את הרכיבים הבאים: 1. מכוני חליבה - כולל במות חליבה, ציוד חליבה, מסגרות כניסה ויציאה, צנרת, רמפות, סגר (אופציונלי), אבוס (אופציונלי) 2. חצר המתנה מקורה, היכולה לשמש גם כחצר טיפולים, בשטח של 25 מ"ר לכל 100 ראשי צאן חולבות בעדר 3. מדור שירותים, ממוקם בצמידות למכון החליבה וקרוב לדרך הגישה להובלת החלב. המדור כולל: חדר למיכל החלב וחדר מכוונות (ב) מכוני חליבה יחוברו למערכת מים וביוב מרכזית ויקבלו את אישור משרד הבריאות</p> <p>5. הנחיות סביבתיות ככל ויהיו מפגעי ריח מגידול הצאן ינקטו האמצעים הקבועים בחוק ועל פי כל דין להסרת מפגעים אלו</p>	<p>א</p>
	<p>ב טווח הרחקה</p>



<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מבני משק</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b>                  במגרשים בהם מתוכנן גידול של מעל 200 ראשי צאן, דירי הצאן והבינוי המיועד לבעלי החיים יהיו בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בלבד</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני חינוך וקהילה - בית ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, לנשים, לקשישים ולקהילות נוספות                  ב. מסגד ושירותי דת                  ג. שרותי בריאות ורווחה                  ד. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט                  ה. תעסוקה מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר                  ו. "שיגי" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית                  ז. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'                  ח. מסחר בהתאם לשימושים הבאים: בתי קפה, הסעדה, מסחר קמעונאי נקי (ללא ממכר אוכל, לדוגמת: חנות ספרים, מזכרות, עתיקות וכדו'), מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למבני הציבור או המגורים הסמוכים                  ט. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות                  י. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש                  2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים ולשצ"פ. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב                  3. גגות                  (א) הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש                  (ב) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש                  4. חדר טכני                  (א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה                  (ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות                  5. מסחר                  (א) ככל שיינתן שימוש מסחרי, שימוש זה יבוא רק בנוסף לשימושים הציבוריים                  (ב) הנחיות בינוי למסחר                  1. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ', ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ                  2. ככל ויפותח כחזית מסחרית, יישמר מעבר חופשי ציבורי בין החזית לזכות הדרך הסמוכה,</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>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</p> <p>3. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בהתאם להוראות בנייה במרווחים, השטח המכוסה בגג לא ייכלל במניין שטחי השירות</p> <p>4. 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</p> <p>5. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח או איסכורית</p> <p>6. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ג) הנחיות בריאות למסחר</p> <p>1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</p> <p>3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p> <p>6. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>7. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות ב"קו בניין 0" בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p> <p>8. גדרות</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>נטיעות</p> <p>יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים, יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים</p>
4.6	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית</p> <p>ד. מתקני אשפה ומחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p>







4.6	דרך מוצעת
	<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים</p> <p>3. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל</p> <p>4. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר:</p> <p>(א) קביעת מפלסי הדרכים סופיים</p> <p>(ב) תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>(ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>(ד) הסדרי תנועה</p> <p>(ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>(ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך, יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים</p> <p>2. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה</p> <p>(א) בדרך מאספת - דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 17-20 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'</p> <p>(ב) בדרך מקומית - דרך שחתך הרוחב שלה הוא 14 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'</p> <p>(ג) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ם</p> <p>3. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, יינטע לפחות עץ רחוב אחד</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>מיתון תנועה</p> <p>תא שטח 833 יתוכנן כדרך המשלבת אמצעים למיתון התנועה המוטורית כהגדרתה בתכנית</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית</p> <p>ד. מתקני אשפה ומחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים</p> <p>3. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל</p> <p>4. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר:</p> <p>(א) קביעת מפלסי הדרכים סופיים</p> <p>(ב) תכנון המיסעות והמדרכות</p>

<p><b>4.7</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות  ד) הסדרי תנועה  ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים  ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך, יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים  2. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה  א) בדרך מאספת - דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 17-20 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'  ב) בדרך מקומית - דרך שחתך הרוחב שלה הוא 14 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'  ג) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס  3. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, יינטע לפחות עץ רחוב אחד</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>שביל</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה וחירום  ב. בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר רכב פרטי למגרשים הגובלים.  ג. ריצוף, גינון, ריהוט רחוב ותאורה  ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב</p>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית  2. ישולבו נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים  3. ישולבו אמצעים להחדרת נגר עילי</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. שבילים בהם מופיעה זיקת הנאה, כמסומן בתשריט, יאפשרו מעבר מאספי ביוב  2. סימון זה הינו אינפורמטיבי ואופציונלי בלבד, אין בסימון זה בכדי לגרוע מאפשרות מעבר כל סוגי התשתיות בכל תאי השטח בייעוד שביל</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. נטיעת עצים ושתילת צמחייה מייצרת צל, בעלות מאפיינים מקומיים  ב. מתקני ישיבה, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה  ג. פיתוח שבילי הליכה ושבילי אופניים  ד. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות  ה. תחנות טרפו, חדר תקשורת, ומעבר תשתיות למעט תחנת שאיבה  ו. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי אשפה ומחזור, בתי שימוש ציבוריים, ומחסנים תפעוליים לטובת</p>

	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
	<p>הגינןן במקום, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p>	
	<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.9.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תאי שטח 671-679 יפותחו באופן אינטנסיבי:</p> <p>1. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. במקרה של הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים</p> <p>3. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים</p> <p>4. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים</p> <p>5. הפיתוח לא יכלול מרחבי דשא, תותר שתילת דשא בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר לתא שטח</p> <p>6. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר, ובהתאם למפורט בהוראות לניהול מי נגר בתכנית זו</p> <p>תאי שטח 701-704, 706, 708-712 יפותחו באופן אקסטנסיבי:</p> <p>1. פיתוח השטח ייעשה בחתימה נמוכה</p> <p>2. ככל הניתן ייעשה שימוש בחומרי בנייה, עצים וצמחייה מקומיים</p> <p>3. ישולבו אמצעים לניהול והשהיית מי נגר</p> <p>4. הנטיעות והצמחייה יתבססו על השקיה טבעית (בעל), לצורך כך יבוצעו סביב הנטיעות סכירות מקומיות בהתאם לטכניקות הנטיעה בסביבה מדברית</p> <p>5. ניתן לבצע פיתוח אינטנסיבי בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן עבור שטחים אלה ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית וככל הנדרש בהתאם לאישור רשות הניקוז</p>	<p align="center"><b>א</b></p>	
	<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>מעבר תשתיות</p> <p>(א) באזור זה תותר העברת תשתיות ודרכים לאחזקתם</p> <p>(ב) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים</p> <p>(ג) פיתוח השבילים המלווים את מעבר התשתיות יפותח באופן שישתלב עם סביבתו, יישאר פתוח למעבר הולכי רגל</p> <p>(ד) לאורך אזורים אלה תפותח גדר נמוכה המפרידה בין מגרשי המגורים הגובלים לשטח הציבורי הפתוח</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק תחנת השנאה</b></p> <p>תחנות טרפו</p> <p>1. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר</p> <p>3. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנ"ס</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>

4.10	נחל/תעלת נחל	
4.10.1	שימושים	
	<p>א. מטעים וגידול צמחי נטיעת עצים ושתילת צמחייה מייצרת צל, בעלות מאפיינים מקומיים ללא בינוי</p> <p>ב. פעולות ואמצעים להסדרת אפיק הנחל ומתקנים להשהיית הנגר</p> <p>ג. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר</p> <p>ד. רעייה תומכת גידול צמחי, לא יותר גידול בעלי חיים</p>	
4.10.2	הוראות	
	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים, כגון: דירים, חממות וכל סוג מבנה אחר.</p> <p>2. יותרו עיבודי בעל חקלאיים של מטעים ופלחה. כאשר מדובר במטעים, ככלל, מספר העצים בשטח בייעוד נחל לא יעלה על 20 עצים לדונם, בכדי למנוע הפרעה של ממש לזרימת המים</p> <p>3. תותר הקמת קירות שדה (טרסות) לרוחב ערוצי נחלים, בהתקיים התנאים הבאים:</p> <p>(א) קביעת עומק המדרג - עומק האיגום המקסימאלי באזור העמוק ביותר במדרג לא יעלה על 0.2 מ'</p> <p>(ב) לכל קיר שדה (טרסה) יבנה מגלש, המגלש יהיה בנוי באופן יציב הנדסית (בטון, אבן וכד')</p> <p>ורוחבו יהיה לפחות 3 מטר</p> <p>(ג) רום הטרסה יהיה בין 0.3 מ' ל 0.5 מ' מעל מפלס הגלישה</p> <p>4. שמירה על תפקוד הנחל כמרחב טבעי</p> <p>(א) ככל הניתן לאורך הוואדיות ישולבו אמצעי השהיית נגר להשקיה טבעית ובת-קיימא, אולם בכל מקרה אין לעצור לחלוטין ערוץ זרימה בכל סכרון יהיה מגלש, שיאפשר מעבר של עודפי המים במורד הנחל. גובה הסוללה לא יעלה על 0.5 מ'</p> <p>(ב) יעשו עיבודים ללא כל בניה- פלחה או בוסתן בחקלאות פתוחה</p> <p>(ג) ברצועת הנחל העיבוד יעשה בפליחה רדודה שיאפשר גידול של צומח מקומי, אין לבצע חריש עמוק הפוגע בפוריות הקרקע ובפקעות הגיאופיטים המקומיים</p> <p>(ד) לא יותר שימוש בריסוסים וחומרי הדברה למניעת זיהום המערכת במורד הערוץ ומי התהום</p> <p>(ה) בשטחים החקלאיים בנחל לא יותר גידור מכל סוג שהוא</p> <p>5. השטחים בהם לא תתקיים חקלאות יפותחו באופן אקסטנסיבי כך שיישמרו מאפייני הקרקע, המסלע והצמחייה הטבעית</p> <p>6. תאי שטח 751-754 "לימנים",</p> <p>(א) פיתוח תאי שטח אלו יתבסס על איגום מי הנגר בהתבסס על סכירות בקרקע ועל הסכירה הנוצרת כתוצאה ממעבר המים תחת הדרך או השביל</p> <p>(ב) בתאי שטח אלו תבוצע נטיעת עצים, בוסתן ושתילת צמחייה מייצרת צל</p> <p>(ג) פיתוח תאי שטח אלו יבוצע בחתימה נמוכה ובטכניקות ביצוע ברות-קיימא, באופן שיאפשר המשך קיום בתחזוקה נמוכה</p> <p>7. ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p>	
4.11	דרך ו/או טיפול נופי	
4.11.1	שימושים	
	א. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר	



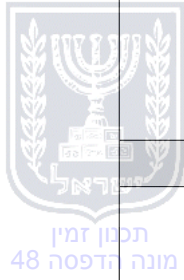
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



4.11	דרך ו/או טיפול נופי
	<p>ב. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים                      ג. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן                      ד. תאורה                      ה. תחנות טרפו                      ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטח ייעשה בחתימה נמוכה באופן שישתלב עם סביבתו                      2. ככל הניתן ייעשה שימוש בחומרי בנייה, עצים וצמחייה מקומיים                      3. ישולבו אמצעים לניהול מי נגר</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b>                      תחנות טרפו</p> <p>1. תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות בטבלת זכויות והוראות בנייה                      2. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר                      3. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגני"ס</p>
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך וקהילה - גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, לנשים, לקשישים ולקהילות נוספות                      ב. מסגד ושירותי דת                      ג. שירותי בריאות ורווחה                      ד. תעסוקה מוגנת במסגרת מלכ"ר                      ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית                      ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, חדר תשתיות גנרטורים וכו' למעט תחנת שאיבה                      ז. מסחר בהתאם לשימושים הבאים: בתי קפה, הסעדה, מסחר קמעונאי נקי (ללא ממכר אוכל, לדוגמת: חנות ספרים, מזכרות, עתיקות וכדו'), מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למבני הציבור או המגורים הסמוכים                      ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות                      ט. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב                      י. נטיעת עצים ושתילת צמחייה מייצרת צל, בעלות מאפיינים מקומיים                      יא. מתקני ישיבה, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה                      יב. פיתוח שבילי הליכה ושבילי אופניים                      יג. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות                      יד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי אשפה ומחזור, בתי שימוש ציבוריים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
הוראות	4.12.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש</p> <p>2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים ולשצ"פ. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב</p> <p>3. גגות</p> <p>(א) הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש</p> <p>(ב) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש</p> <p>4. 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>5. חומרי גמר</p> <p>(1) 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.</p> <p>(2) לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח או איסכורית</p> <p>(3) חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>6. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>7. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות ב"קו בניין 0" בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b></p> <p>תחנות טרפו</p> <p>א. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר</p> <p>ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגני"ס</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. במידה והוועדה המקומית תחליט להקים שצ"פ בתא השטח הוא יפותח באופן אינטנסיבי:</p> <p>(1) הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>(2) במקרה של הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים</p> <p>(3) יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים</p> <p>(4) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים</p> <p>(5) הפיתוח לא יכלול מרחבי דשא, תותר שתילת דשא בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר לתא שטח</p> <p>(6) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר, ובהתאם למפורט בהוראות לניהול מי נגר בתכנית זו</p>	<p>ג</p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>מעבר תשתיות</p> <p>א. באזור זה תותר העברת תשתיות ודרכים לאחזקתם</p> <p>ב. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים</p> <p>ג. פיתוח השבילים המלווים את מעבר התשתיות יפותח באופן שישתלב עם סביבתו, יישאר פתוח למעבר הולכי רגל</p>	<p>ד</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	שרות									
1	3	10.5	6	3	50	100	500	(2) 50	(2) 70	(1) 380	499	- 30, 28 - 1 97	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	749	(2) 90	(2) 120	(1) 540	749	134 - 101	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	6	3	55	100	500	(2) 50	(2) 70	380	499	154 - 151	מגורים ב'	מגורים ב'
0	1	5			55	17	85	0	20	65	499	154 - 151	מסחר	מגורים ב'
1	3	12	4	3	50	100	749	(2) 90	(2) 120	540	749	- 155, 150 160	מגורים ב'	מגורים ב'
0	1	5			50	17	130	0	35	95	749	- 155, 150 160	מסחר	מגורים ב'
1	3	10.5	6	3	50	100	500	(2) 50	(2) 70	(1) 380	499	273 - 161	מגורים	מגורים בישוב כפרי
1	3	10.5	4	3	45	100	749	(2) 90	(2) 120	(1) 540	749	349 - 281	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0	1	8			(7)	(6) 50	(5) 50	0%	(4) 5	(3) 45	567	526 - 501	מבני משק	מבני משק
0	1	8			(12)	(11) 90	(10) 90	0%	(9) 20	(8) 70	567	526 - 501	קרקע חקלאית	מבני משק
0	1	8			10	10	350	0	50	300	3792	508, 503	תיירות	מבני משק
1	3	12			50	100	9730	965	965	(13) 7800	9730	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	(14) 12			50	100	2000	300	300	(13) 1400	2000	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			50	100	1210	180	180	850	1213	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			50	100	1200	180	180	(13) 840	1200	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			50	100	1235	185	185	(13) 865	1236	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



מספר קומות	מפלגת הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
1	3	12 (14)			50	100	1000	150	150	700	1000	407,405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	12			50	100	1605	240	240	1125 (13)	1607	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	2	8 (15)			65	100	2270	225	225	1820	2269	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	1	5					45	0	0	45	750	- 676,673 677	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5					50	0	0	50	750 (16)	,673 ,672 677 ,675	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	1	5					50	0	0	50	2670 (16)	852 - 851	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול גופי
1	3	12 (15)			50	100	1500	200	200	1200	1500	1670	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין

- בהתאם למופיע בתשריט התכנית

- עם זאת, בנייני הסמוך למגרשי מגורים יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל הפחות, עם 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"

- הסדרת בנייני קיים - בנייני קיים שאינו מסומן להריסה וניתן להסדרה במסגרת התכנית, לא יצטרך לעמוד בדרישות המפורטות לעיל לקווי בניין, אולם, בהוצאת היתר לבנייני חדש הכולל את הריסת הבייני הקיים, הבינוי המוצע יעמוד בדרישות אלו

ב. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיוור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו

ג. למען הסר ספק, הזכויות הניתנות בייעוד מבני משק בכל אחת מהחלופות (גידול צאן / גידול צמחי) אינן מצרפיות, ובכל מקרה תכסית הבינוי לא תעלה על 90%

ד. שטח מבנה זמני יהיה עד 70 מ"ר, שטח המבנה הזמני יבוא במניין השטחים העיקריים למגרש וניתן יהיה להסב אותו למבנה קבע בבקשה להיתר

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

- (1) ככל שייבנה "שיגי" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יעלה על 70 מ"ר ויבוא בכלל השטחים העיקריים למגרש.
- (2) א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו. ב. שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות: - שטח המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ולא יעלה על 15 מ"ר בכפוף להנחיות פיקוד העורף. - ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה. - שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר לכל יחידת דיור, ככל שהמחסן ייבנה בקומת המרתף כחלק מהבניין העיקרי יותרו עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור..
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, חלופה: חלופה א.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, חלופה: חלופה א.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, חלופה: חלופה א, הערה: לשימוש דירים לגידול צאן.
- (6) חלופה: חלופה א.
- (7) חלופה: חלופה א, הערה: סה"כ תכסית לשימושי דירי צאן וגידול צמחי לא תעלה על 90%.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, חלופה: חלופה ב.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, חלופה: חלופה ב.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, חלופה: חלופה ב, הערה: לשימוש מבנים לגידול צמחי, מבני רשת וחממות.
- (11) חלופה: חלופה ב.
- (12) חלופה: חלופה ב, הערה: סה"כ תכסית לשימושי דירי צאן וגידול צמחי לא תעלה על 90%.
- (13) ככל שיקבע שימוש מסחרי, שטחו העיקרי לא יעלה על 10% משטחי הבנייה העיקרי למגרש או על 50 מ"ר, הנמוך מבניהם.
- (14) תותר בניית מינרט מעבר לגובה המותר בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (15) ככל שיוקם במגרש מסגד, תותר בניית מינרט עד גובה 35 מ' מעל כניסה קובעת..
- (16) בכפוף לתשריט חלוקה, שטח מגרש מקסימלי לתחנת שנאים לאחר חלוקה יהיה 70 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית עבודה ושלביות פיתוח לדרכים ולתשתיות הציבוריות, בקני"מ 500:1

ב. בקשה להיתר לעבודות פיתוח תציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה

ג. בקשה להיתר לעבודות הפיתוח יהיה הגשת תכנית הסדרה לנחל, בכפוף לאישור רשות הניקוז. תנאי לשיווק מגרשים שבהם נדרשת הסדרת הניקוז יהיה הסדרת הנחל בפועל

ד. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות

ה. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש הכוללות ביצוע קו

הסניקה לשפכים וחיבורו למט"ש ערוער וכן הרחבת מתקן הקצה לשפכים - מט"ש ערוער

ו. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיני הפסולת לאתר ומאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר.

היתר אכלוס או הפעלה יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה

ז. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי שתציג את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו

ח. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את כל פרטי הפיתוח כגון:

- סימון הכניסות למגרש, מיקום החניות והדרכים פנימיות
- מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה
- גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי השבילים והרחובות, מפלסי 0.00 של המבנים
- מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה
- אזורי גינון ונטיעות, פתרונות ניקוז ואמצעים להשתיית נגר עילי
- גדרות וחזיתות רחוב
- פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו

ט. בקשה להיתר בניה למגרשים ביעוד "שצ"פ", "שבילים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל הנוף והידרולוג

י. הבקשה להיתר תכלול פירוט חומרי הגמר, שיופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100

יא. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413, עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה

יב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

יג. תנאי להיתר בניה לגובה החורג מהגובה המאושר בתכנית זו, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון

יד. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף,






תכנון זמין מונה הדפסה 48



תכנון זמין מונה הדפסה 48






תכנון זמין מונה הדפסה 48

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנר הממשלתי טו. תנאי למתן היתר בניה למתקני גז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם</p> <p>טז. תנאי למתן היתר להקמת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006)</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה לבית אוכל יהיה תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת למניעת מטרדי ריחות ורעש</p> <p>יח. תנאי להיתר למגורים במבנים זמניים :</p> <p>1) מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה</p> <p>2) מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר</p> <p>3) בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו</p> <p>4) תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</p> <p>5) במקרים של הקמת בור/ות איסוף זמניים לביוב הדורשים תחזוקה, תנאי למתן היתר הינו התחייבות גוף ציבורי לפינוי השפכים מבורות איסוף, תחזוק קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ותחזוק ו/או כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם</p> <p>6) למגרש תהיה גישה אשר תחובר לרשת הדרכים המקומית הקיימת בפועל או המתוכננת</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. עבור מגרשים בייעוד מגורים ביישוב כפרי תירשם הערת אזהרה לעת שיווק המגרש כי מגרשים אלה נמצאים בצמידות לייעוד מבני משק כפי שהוגדרו בתכנית זו</p> <p>ב. עבור תאי שטח בייעוד נחל / תעלת נחל תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעי המזהירה כי מדובר בנחל ו/או פשט הצפה ועל כן תא השטח עלול להיות מוצף מעת לעת ולסבול מנזקי שיטפונות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר איכלוס למגרש בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מגרש זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, השבילים ופיתוח דרכי הגישה</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת אישור לפינוי כל פסולת הבנייה בהיקף המגרש לאתר פסולת מורשה</p> <p>ג. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006)</p> <p>ד. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית</p> <p>ה. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין</p> <p>ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו</p>
	<p><b>6.4 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>כללי</p> <p>הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו מאת הרשות המקומית לעת בקשת המידע</p>

6.4	עיצוב אדריכלי
<p>להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בניה.</p> <p>הוראות אלו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית</p> <p>חומרי גמר</p> <p>א. חומרי גמר למבני הקבע יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט</p> <p>ב. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחניה וגדרות יותאמו וישתלבו בכלל חומרי הגמר בהם נעשה שימוש</p> <p>ג. יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>קירות תמך</p> <p>א. במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים</p> <p>ב. יאסר שימוש ב"אבני מחצבה" - "בולדרים" לתימוך עבודות עפר</p> <p>גדרות</p> <p>א. בהוצאת היתר בנייה למגרש יחיד או לשני מגרשים סמוכים יחד</p> <p>1) ככל שהמבנה ייבנה על גבול המגרש הקדמי (קו בניין "0"), הגדרות ייבנו כקירות שימשיכו את הבנייה של קירות המבנה, גדרות אלו יהיו בגובה הקומה הראשונה של המבנה ויכללו חלונות ושערים, אף על פי שמאחוריהם תתקיים חצר</p> <p>2) בכל מקרה אחר בו ייבנו גדרות בגבולות המגרשים עם רשת ההליכה (-השבילים והדרכים, המשמשים לתנועה חופשית של הולכי רגל), הדופן הבנויה לא תהייה אטומה</p> <p>ב. בהוצאת היתר בנייה למספר מגרשים סמוכים (מעל ל-2 מגרשים) המתוכננים יחד (מתחם משפחתי), או במקרה בו נעשתה חלוקה מחדש של מספר מגרשים סמוכים, לא יתוכננו גדרות כלל, לא בין מגרשים ולא בהיקף המתחם המתוכנן</p>	

6.5	סביבה ונוף
<p>1. הנחיות לגינון מקיים</p> <p>א. ניהול הגינון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. לצורך כך תוכן תכנית גינון למגרשי השצ"פ, בהתייחס למיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ב. בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים</p> <p>2. מניעת זיהום אור</p> <p>א. תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p><b>6.5 סביבה ונוף</b></p> <p>ב. תכנון התאורה בשטחים הגובלים בשטח פתוח תתואם עם רט"ג</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>1. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים</p> <p>ב. לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים פרטיים, במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש תוך הבטחת אפשרות הגישה לצורך אחזקה ותיקונים</p> <p>ג. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.2 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה</p> <p>ד. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות</p> <p>2. פסולת ביתית</p> <p>א. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף</p> <p>ב. האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p> <p>ד. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל</p> <p>ה. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאד</p> <p>א. העברת קווי תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים</p> <p>ב. קווי התשתית, לרבות קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, יהיו תת-קרקעיים</p> <p>ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>(1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>(2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים</p> <p>(3) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים</p>



**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים וביוב

א. בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הוועדה ומשרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב

ב. לא יתאפשרו פתרונות קבע מקומיים לביוב

ג. המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש

ד. רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה לפחות ב-20 ס"מ מרום תקרת

תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס, וכן רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה לפחות ב-20

ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. מפלס מבנה ו/או מגרש שאינו עומד בתנאים אלו יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המבנה או המגרש

ה. מעבר דרך מגרש עם מערכת ציבורית יעשה רק באישור בכתב ממהנדס תאגיד המים והביוב, במקרה זה תשמר הגישה לעובדי התאגיד לצורך אחזקה ותיקונים כפי שיקבע על ידי מהנדס

התאגיד. זכות זו תירשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר לתשתיות עירוניות

ו. פתרון הקצה לשפכים היוצאים מתחום התכנית יהיה מט"ש ערערה

ז. לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון הביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.

ח. פתרונות ביוב זמניים/מקומיים יהיו בהתאם לאמור בתכנית זו :

1) כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים

2) יותרו פתרונות זמניים/מקומיים למערכת הביוב כמפורט להלן :

2.1 עד 13 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בור ספיגה בכפוף לתקנות ולהוראות כל דין

ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף

2.2 בין 13 ל 20 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בור איסוף משותף ובתנאי שבור האיסוף לא

יהיה בתחום מגרש המגורים. וכן כי תשתית האיסוף תהיה תואמת את תכנית הביצוע

המאושרות לפתרון הקבע ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף

2.3 מעל 20 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בהתאם למוצע בנספח הפרשה הטכנית עבור

כמות יחידות זו ובתנאי קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה

2.4 כל פתרון אחר מן המפורט לעיל, נדרש באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

אישור מאת המשרדים הנ"ל יכלול פירוט של מצב התשתיות הקבועות הקיימות באזור, הצגת

חלופה לחיבור לתשתית הביוב הקבועה והסבר מדוע נבחרה חלופה לתשתית זמנית, מפרט טכני

של פתרון הביוב, לוח זמנים צפוי לביצוע וסיום הקמת התשתית הקבועה ופירוט על אופן

תחזוקת התשתיות

2.5 במקרים בהם פתרון הביוב הינו פינוי השפכים מבורות איסוף, לא יוצא היתר בניה אלא

אם הוקם גוף ציבורי שיהיה אחראי על אחזקת קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ו/או

אחזקת כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם

2.6 תנאי להיתר עבור 20 יח"ד ומעלה, הוא הכנת מסמך ע"י יועץ מומחה שיקבע את

החלופה המועדפת מבחינה הנדסית, סביבתית וכלכלית, מבין החלופות המצויינות בתכנית זו

לאישור מהנדס הוועדה המקומית

3) ההנחיות לעיל מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל סטייה מהן

מחייבת באישור משרדים אלו

4) כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת


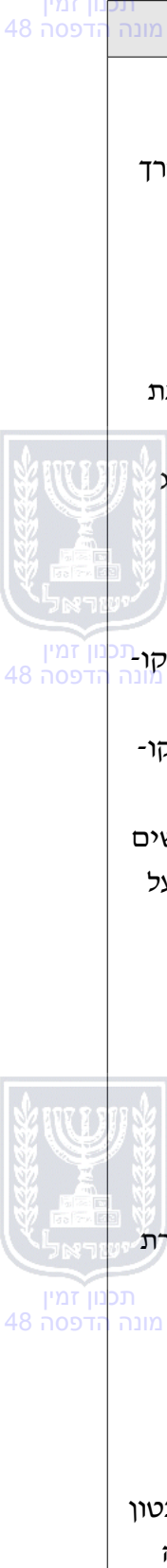
היתר בניה

5) פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 12 חודשים. תותר הארכה לשנה אחת נוספת

בלבד, בהחלטה מנומקת של הוועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד





	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>להגנת הסביבה. בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה 2. חניית נכים תתוכנן בהתאם לנדרש בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה, ניתן יהיה לחרוג מהשטח ומהגובה המוגדר בתכנית זו</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 חשמל</b></p> <p>1. הוראות כלליות א. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות ב. תחנות ההשנאה יהיו עיליות או קרקעיות בתחום מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח או דרך ו/או טיפול נופי ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובתאום עם חברת החשמל ד. תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה ה. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו. מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, לא תותר בנייה, ויישמרו המרחקים הבאים בהתאם לסוג מתח הקו: 1) קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. 2) קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. 3) קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. 4) קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'. ז. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים</p> <p>2. הנחיות סביבתיות תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים</p> <p>3. ייצור חשמל מקומי ומתקנים פוטו-וולטאים קטנים תותר אסדרה לייצור חשמל מבזר, בהספק שאינו עולה על 100 קו"ט, לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת, באמצעות מתקנים קטנים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית על גבי גגות המבנים והסככות, בהתאם להנחיות למתקנים פוטו-וולטאים קטנים ובאישור חברת החשמל</p> <p>4. תאורת רחובות ושצפים א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה</p>	<p><b>6.9</b></p>

6.9	חשמל
	<p>המקומית</p> <p>ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י</p> <p>ד. תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של המועצה המקומית</p> <p>ה. תינתן העדפה לשימוש בעמודי תאורה מבוססי אנרגיית שמש (תאים פוטו-וולטאים)</p> <p>ו. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מנהיג מונה הדפסה 48</p> <p>מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'</p>

6.10	תקשורת
	<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>

6.11	ניהול מי נגר
	<p>1. מערכת הניקוז</p> <p>א. הניקוז יהיה בערוצים הטבעיים והחקלאיים, בצנרת ניקוז או באמצעות תעלות ניקוז (ככל שלא ניתן יהיה להסתמך על פתרונות טבעיים או מסורתיים), בהתאם למפורט בנספח הניקוז ב. בשל מאפייני הקרקע והטופוגרפיה בשטח התכנית, יינקטו האמצעים הבאים לטובת ניהול והשתיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח</p> <p>2. התכנית חופפת שטח רגישות ג', לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום (ניקוז שימושים חקלאיים ימנע ממשטפים לחדור אל מי התהום בהתאם למופיע ב"הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים")</p> <p>3. ניקוז משטחים מבונים</p> <p>א. גגות המבנים ינוקזו אל תוך תחום המגרש, בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השתיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ב. ניצול מים נאספים - בכפוף לאישור רשות ניקוז והנחיות משרד הבריאות (חוזר מס' 7/12), יותר שימוש בטכנולוגית "קציר גשם" - הקמת בורות לאיגום מי מרזבים ושימוש בהם להשקיית צמחיה ובעלי חיים. שטח הבור לא יבוא במניין השטחים המותרים למגרש</p> <p>ג. בניקוז בינוי בשימוש חקלאי ומגרשים בייעוד מבני משק, תכנון הניקוז יעמוד ב-"הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים"</p>

<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.11</p> <p>4. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מגגות סמוכים ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים</p> <p>5. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <p>א. מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהיו 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</p> <p>ב. איי-התנועה המגוננים יהיו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי</p> <p>6. מגרשים 741-746, 751-755 בייעוד 'נחל/ תעלת נחל' הינם בתחום עורק ניקוז ופשט הצפה שיהיה מוצף מעת לעת וכתוצאה מכך קיים פוטנציאל לנזקים בתחומו לפעילות החקלאית</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>6.12</p> <p>התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי הבינוי המותר, כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.13</p> <p>א. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p> <p>ב. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו</p>	
<p style="text-align: right;"><b>עתיקות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</b></p> <p>6.14</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 53597/0 "נחל יתנן [5]" י"פ: 7617 עמ" 1253 מיום: 09/11/2017 ; 51905/0 "נחל פלט [2]" י"פ: 7500 עמ" 5785 מיום 09/05/2017 ; 1758/0 "ערוער, ח"י" י"פ: 1091 עמ" 1490 מיום: 18/05/1964 ; לא פורסם 57966/0 נחל פלט [4] הינו/ם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות</p>	

<p><b>6.14 עתיקות</b> <b>סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</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>6.16</b></p>
<p><b>6.17 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי, בהעדר איזון - א. עודפי חפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר ב. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים ג. המילוי יכול להיות גם באמצעות פסולת יבשה אינרטי הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה ולמתגוררים בשכונת 2. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות 3. 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>	<p><b>6.18</b></p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. עבודות פיתוח התכנית מלבד סלילת כביש למעבר רכב בתא שטח 841 ב. הוצאת היתרי אכלוס למגרשי חלוץ	שדרוג מט"ש ערערה בנגב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח
2	הוצאת היתרי אכלוס למגרשים שאינם מגרשי חלוץ	השלמת הרחבת מט"ש ערערה בנגב (בתאום עם משרד הבריאות)
3	השלמת החיבור לרכב בכביש מס' 1, ע"י השלמת סלילת כביש בתא שטח 841	מעבר קו תחבורה ציבורית בתחום התכנית, או לחילופין, קבלת פנייה ממנהנדס הוועדה המרחבית או ממנהנדס המועצה המלווה במתן הסבר לצורך בהשלמת הסלילה

### 7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנה מיום אישור התכנית

