

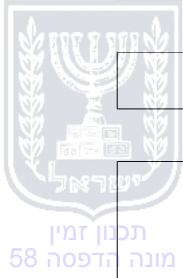
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0616144

ערערה בנגב - שכונה 13

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
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

התכנית הוגשה על ידי הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב ומציעה מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בשטח של כ-348 ד' ומיועדת להוספת 401 יח"ד על גבי 124 מגרשי מגורים המיועדים להסדרה במקום ולריבוי טבעי ומתן שימושים תומכים כגון: מבני ציבור, מבני משק, חקלאות ושטחים ציבוריים פתוחים וכל הדרכים והתשתיות הדרושות.

התכנית נמצאת בחלק המרכזי של הישוב ערערה בנגב, ובסמוך לשכונות 3, 9 ו-10. התכנית כוללת מרכיב משמעותי של הסדרת אוכלוסייה במקומה לרבות מתן פתרונות מגורים לריבוי הטבעי של אוכלוסייה זו.

התכנית משלבת הוראות המאפשרות הקמת מבני מגורים זמניים וכן הוראות בינוי גמישות המאפשרות בינוי מרקמי בהתאם לחלוקה משפחתית עכשווית ועתידית.

התכנית מתייחסת להיבטים הניקוזיים של הקרקע תוך מתן דגש לתחום פשט ההצפה של נחל טליה המצוי בתחום התכנית והמוגדר כעורק משני בתמ"א 1.

כמענה לחלק מהצרכים שעלו מהתושבים, התכנית מציעה אפשרות להקמת מבנים חקלאיים גם לגידול צאן, ובכך מאפשרת הסדרה לענפי הפרנסה המרכזיים של התושבים וממשיכה את המסורת החקלאית והתרבותית. בשכונה פריסה של מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם למענה פרוגרמטי לצרכי השכונה הלוך בחשבון 60% מימוש של יח"ד המוצעות (מס' יח"ד ריאלי - 240 יח"ד).

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	ערערה בנגב - שכונה 13
-----------	-----------	-----------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	652-0616144
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	348.328 דונם
------------	------------	--------------

סוג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	---------------	-----

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	202560
קואורדינאטה Y	561700

1.5.2 תיאור מקום

בדרום מזרח היישוב ערערה בנגב. מדרום לשכונה 3, ממערב לשכונה 9 ומצפון לשכונה 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בין שכונה 3, שכונה 9 ושכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	לא מוסדר	חלק		1
100087	לא מוסדר	חלק		1
100947	לא מוסדר	חלק		1
400257	מוסדר	חלק		277, 300, 308
401000	מוסדר	חלק		2

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

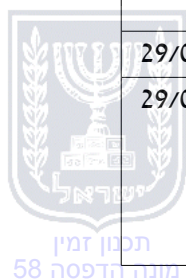
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
14/01/2018	4244	7673	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0399329 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו לבד.	החלפה	652-0399329
29/07/1993	3589	4128		פירוט	7/02/310/3
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/03/313/1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	7/03/313/1 א



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 - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/11/2020	יואב קולר	11: 13 10/11/2020	קומפילציה-מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	16/02/2021	ארי כהן	10: 02 16/02/2021	נספח בינוי -תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/12/2020	ארי כהן	09: 13 06/12/2020	נספח בינוי - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/02/2021	ליאור לוינגר	09: 21 15/02/2021	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	06/08/2020	אייל קראוס	11: 11 08/12/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	06/08/2020	אייל קראוס	11: 14 08/12/2020	נספח תח"צ	לא
ביוב	מנחה		10	30/11/2020	אריה שוורץ	15: 53 30/11/2020	פרשה טכנית- מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	07/02/2021	אריה שוורץ	09: 00 15/02/2021	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מחייב חלקית		16	16/11/2020	שמואל בדולח	15: 18 24/11/2020	פרשה טכנית - ניקוז. הפרשה הינה נספח מנחה, למעט בכל הקשור להסדרת עורק הניקוז וההנחיות המפורטות לנושא שימוש חקלאות בתחום עורק הניקוז לגביהן יהיה מחייב.	לא
ניקוז	מחייב חלקית	1: 1250	1	16/11/2020	שמואל בדולח	14: 22 06/12/2020	נספח הניקוז של התכנית הינו נספח מנחה, למעט בכל הקשור להסדרת עורק הניקוז וההנחיות המפורטות לנושא שימוש חקלאות בתחום עורק הניקוז לגביהן יהיה מחייב.	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח חשמל	10: 33 08/12/2020	יוסי אהרוני	06/12/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח פסולת	12: 44 09/03/2020	רון לשם	01/12/2019	19		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח פרוגרמה	15: 51 30/11/2020	חיים פיאלקוף	15/11/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	10: 16 21/02/2021	נועם ביבי	24/09/2019	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	09: 02 15/02/2021	נועם ביבי	07/08/2021	2	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר סייסמי	09: 08 29/08/2019	עוזי זלצמן	01/04/2019	38		מנחה	סקר סייסמי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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 58**1.8.2 יזם**

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.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		
בבעלות רשות מקומית				ערערה בנגב	ערערה בנגב	(2)	8	08-9959110		

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1, קרית הממשלה, באר שבע.

(2) כתובת: רחוב יצחק שדה מספר 8, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 58

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@ekr oads.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	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
מהדס חשמל, תאורה ותקשורת	מהנדס	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	(3)	4	08-6238774	08-6238776	shlomi@y- aharoni.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	ברוש צור יגאל	20	077-3182086		office@ptilat - hamidbar.co.il
יועץ קרקע	גיאולוג	עוזי זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 ב	03-7526531	03-7527242	office@salt- geo.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם	514131291	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		Shl@shl.co.il
פרוגרמטור	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfliak@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יואב קולר	910		הרצליה	(4)	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.

(3) כתובת : יהודה הנחתום 4.

(4) כתובת : משכית 15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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
אוהל ארוח	אוהל אירוח המוקם ע"י משפחה/חמולה לשימוש זמני לטובת שמחה/אבל משפחתי
מבנה זמני	מבנה זמני לצורכי חינוך, בריאות, דת, תרבות, רווחה ושירותים חברתיים, העומד בכל דרישות תכנית זו.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה 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**

תכנית להקמת שכונה של 401 יח"ד בדרום-מערב הישוב - ערערה בנגב, על שטח של כ-348 דונם ובהיקף של 124 מגרשים למגורים, מתוכם 2 מגרשים לבנייה רוויה עם חזית מסחרית, וקביעת מגרשים לדרכים, מבני ציבור, ומערך שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים הכוללת 401 יח"ד.
- קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור.
- קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח ודרכים.
- קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה, לרבות קווי בניין ומס' קומות.
- התוויית דרכים חדשות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	157 - 101, 65 - 1
מגורים ב'	202, 201
מבני משק	662, 661
מבנים ומוסדות ציבור	408 - 401
שטחים פתוחים	660 - 658, 654, 653
שטח ציבורי פתוח	677 - 675, 673, 672, 670, 656, 655, 652, 651
נחל/תעלת נחל	741, 740
טיילת	765, 764, 762 - 760
ככר עירונית	780
דרך מוצעת	843 - 830
שביל	887 - 859

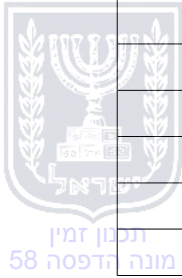
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	842, 839, 838
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	142, 141, 137, 136, 132, 129, 128
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	676, 673, 655, 652
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	837, 836, 833
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	405
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	655, 651
הנחיות מיוחדות	מבני משק	662, 661
זיקת הנאה למעבר ברכב	טיילת	762
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	887 - 871
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	741
חזית מסחרית	מגורים ב'	202, 201
להריסה	דרך מוצעת	842, 834, 833
להריסה	מגורים א'	,111, 103 - 101, 31, 26, 24, 9, 2
להריסה		150, 149, 128 - 125, 120, 119, 112
להריסה	שביל	872, 871, 863, 861
להריסה	שטח ציבורי פתוח	670, 656, 655, 651
להריסה	שטחים פתוחים	660
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	741

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	287	0.08
דרך מוצעת	18,840	5.37
מבנים ומוסדות ציבור	12,154	3.47

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.01	46	מגורים
1.84	6,434	נחל/תעלה/מאגר מים
39.70	139,195	שטח לתכנון בעתיד
13.05	45,751	שטח ציבורי פתוח
36.41	127,663	שטחים פתוחים
0.07	250	תחבורה
100	350,620	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.79	54,962.6	דרך מוצעת
2.24	7,783.36	טיילת
0.10	349.51	ככר עירונית
2.02	7,020.98	מבני משק
8.59	29,894.27	מבנים ומוסדות ציבור
22.10	76,927.13	מגורים א'
0.80	2,795.79	מגורים ב'
22.47	78,229	נחל/תעלת נחל
4.26	14,827.76	שביל
19.44	67,679.33	שטח ציבורי פתוח
2.19	7,611.46	שטחים פתוחים
100	348,081.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. מבנים זמניים למגורים לפרק זמן של 24 חודשים בלבד, במגרשים מעל 700 מ"ר. ד. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה ה. פעוטון/משפחתון.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. מספר מבנים (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש. (ב) במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. לא יותרו פתחים בקו בניין "0" צידי.</p> <p>2. מרתף (א) באזור זה תותר בניית מרתף. (ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות. (ג) 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. (ד) קומת המרתף לא תחרוג מגבולות קומת הקרקע שמעליה.</p> <p>3. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית בהתאם לשטחי הבניה. (ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע. (ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן. (ד) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש. (ה) המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. וכן להוסיף כי המחסן לא יבלוט מעבר לחזית הבניין העיקרי, לכוון הדרך או לכוון שצ"פ.</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. (ד) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים. (ה) הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי "0" אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית. בקו בניין צידי "0" לא יותרו פתחים. (ו) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p>



5. מבנים זמניים למגורים

(א) תותר הקמת מבנה מגורים אחד 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 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 אונה

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. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1. המתקנים

והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.

הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.

7. ניקוז גגות

(א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

8. גדרות

(א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית

(ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך,

בהתאם לתנאי הטופוגרפיה

(ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

9. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן

בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

10. חניה מקורה

א. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.

ב. החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי, או סככת חניה נפרדת.

ב. שער החניה יפתח לכיוון המגרש ולא לכיוון הרחוב.

ג. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

ד. 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.

חניה

ב

החניה תהא בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה תדפיס 58



תכנון זמין
מונה תדפיס 58



תכנון זמין
מונה תדפיס 58



4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב. חזית מסחרית ג. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה ד. אחסון לצרכי מסחר ה. מסחר קמעונאי ו. שטחים תפעוליים למסחר ז. בתי קפה ומסעדות ח. שירותים אישיים ט. משרדים. י. פעוטון/משפחתון.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות הוראות בינוי 1. מספר מבנים במגרשים אלו תותר הקמת מבנה עיקרי אחד בלבד 2. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש (ג) מבנה המחסן יהיה כלול בבינוי אחיד עם הבינוי למגורים (ד) המחסן לא יבלוט מעבר לחזית הבניין העיקרי, לכוון הדרך או לכוון שצ"פ. 3. מרתף (א) במגרשים אלו תותר בניית מרתף (ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות (ג) 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. ניקוז גגות כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד 5. גינה משותפת בכל מגרש יתוכנן שטח פתוח של לפחות 30 מ"ר כגינה משותפת לשימוש הדיירים 6. גדרות (א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית (ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה (ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש 7. גגות</p>

4.2

מגורים ב'

הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.

8. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

9. חניה מקורה

א. החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי, או סככת חניה נפרדת.

ב. שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכיוון הרחוב.

ג. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

ד. 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.

ה. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.

חניה

ב

החניה תהא בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

מסחר

ג

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.

2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים.

3. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 5 מ' בסה"כ.

4. 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

5. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.

6. חומרי הגמר 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. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח

ואסבסט.

הנחיות מיוחדות

ד

הנחיות בריאות

א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

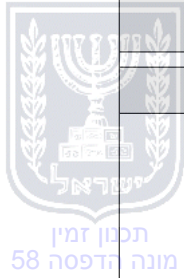
ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון

למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם

קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.



	4.2	מגורים ב'
	4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	4.3.1	שימושים
<p>א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים</p> <p>א. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות</p> <p>ב. מסגד ושירותי דת</p> <p>ג. שרותי בריאות וקהילה</p> <p>ד. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט</p> <p>ה. "שיג" - כמופיע בהגדרות התכנית</p> <p>ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'</p> <p>ז. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p> <p>ח. תעסוקה מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר.</p>		
	4.3.2	הוראות
	א	אדריכלות
<p>1. בקשות להיתר בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח והעמדה למגרש (א) תכנית הפיתוח וההעמדה תוגש בקני"מ 1:250 לכל הפחות, ותכלול את העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.</p> <p>(ב) במידה ותכנית ההעמדה מציגה בינוי לגובה (מעבר לקומה אחת), יסודות המבנה יתוכננו כך שישאו את העומס הצפוי לבינוי העתידי.</p> <p>2. 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>3. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 2.2 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>4. גגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>5. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>		
	ב	הוראות בינוי
<p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'</p> <p>2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה</p>		



4.3

מבנים ומוסדות ציבור

- קטנה ככל האפשר לרחוב.
3. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.
4. תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.
- הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.
- הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.
5. הקמת מבני העוזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0: מונה הדפסה 58 תכנון זמין
- במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.
6. החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.

ג פיתוח סביבתי

יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים

4.4

ככר עירונית

4.4.1 שימושים

- א. ריצוף וגינון
- ב. ריהוט גן ומתקני הצללה
- ג. מעבר תשתיות

4.4.2

הוראות

א הוראות פיתוח

1. תא שטח זה יפותח באופן אינטנסיבי בהתייעצות עם אדר' הנוף.
2. יישמר מעבר פתוח לתאי שטח 404, 405 בייעוד מבני ציבור.
3. בתא שטח זה יותקנו ריצוף, ספסלי ישיבה, עצים ומתקני הצללה, גינון סביבתי, עמודי תאורה והכל מחומרים וצמריה עמידה, איכותית, ומותאמת למקום והכל לשיקול דעת הוועדה.
4. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעת עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

ב ניקוז

תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

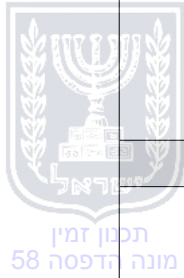
4.5

מבני משק

4.5.1

שימושים

- 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



מבני משק	4.5
<p>ד. מבנים לגידול צמחי</p> <p>ה. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני משק בלבד ע"פ תמ"א 1.</p> <p>ה. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות</p> <p>ו. מתקנים טכניים וקווי תשתית</p> <p>ז. מבנים לגידול בעלי חיים - דירים לצאן</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
<p>1. גובה המבנים ומרחקים מינימליים</p> <p>א) מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ולא יותר מכפי שמופיע בטבלה 5 להלן.</p> <p>ב) מבנים המיועדים לגידול חקלאי צמחי יותר לבנותם בכל תחום תא השטח ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 4 מ' מגבול תא השטח.</p> <p>2. מעבר תשתיות</p> <p>א) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים</p>	
איכות הסביבה	ב
<p>ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ומשימושים רגישים ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p>	
ביוב וניקוז	ג
<p>כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, ובכלל זה מתחמים לגידול בעלי חיים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחלחול למי תהום.</p>	
הנחיות מיוחדות	ד
<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מבנים חקלאיים עבור בע"ח יבנו אך ורק בשטחים המסומנים.</p> <p>2. גובה המבנים ומרחקם ממבני מגורים ומוסדות ציבור יקבע ע"פ הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה.</p> <p>ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>ג. תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתח ותשתית למעט תחנות שאיבה.</p> <p>ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.</p> <p>ה. מתקנים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח	א

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך אשר ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה.</p> <p>ב. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>ג. תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>ד. תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.</p> <p>ה. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש.</p> <p>ו. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ז. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח: 670,655,673,675,677,656 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>
ג	<p>חשמל</p> <p>א. במגרשים 673 ו-676: תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ובלבד שאושר תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המתקן המיועד לא יעלה על 70מ"ר.</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. תחנת טרפו תוקם לכל הפחות במרחק של 4 מ' מקו בניין סמוך למגורים, ו-5 מ' לכל הפחות מקו בניין סמוך למבני ציבור.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. גשרים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים דרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד</p> <p>ב. ספסלי גן ושולחנות גן.</p> <p>ג. שטחים מגוננים, נטיעות</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב.</p> <p>ו. תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתח ותשתית למעט תחנות שאיבה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי</p> <p>2. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח, כגון מסלע וצמחייה מקוריים</p> <p>3. 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>

4.7	שטחים פתוחים
ב	<p>חשמל</p> <p>1. במגרש מס' 652 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם 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. תחנת טרפו תוקם לכל הפחות במרחק של 4 מ' מקו בניין סמוך למגורים, ו-5 מ' לכל הפחות מקו בניין סמוך למבני ציבור, בתיאום עם חברת החשמל</p>



4.8	נחל/תעלת נחל
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם.</p> <p>ב. עבודות עפר ותימוך דרכים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות.</p> <p>ד. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 1 ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. חקלאות בעל בהתאם למסמך המדיניות לחקלאות בנחלים, ככל ויאושר מסמך מדיניות זה ובכפוף לכל דין.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>(א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-תכנון זמין מונה הדפסה 58 בשור.</p> <p>(ב) הסדרת הערוץ תבוצע בד בבד עם פיתוח שטח התכנית.</p> <p>(ג) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>(ד) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>(ה) 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>(ו) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>2. מגרשים הסמוכים לייעוד שטח ציבורי פתוח מוצע, ישומרו וישולבו יחד עם מגרשי השצ"פ הסמוכים.</p> <p>3. 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> <p>4. לא תתאפשר בניית מבנים חקלאיים בתחום זה.</p> <p>5. תותר חקלאות בעל (ללא בניה) בהתאם למסמך המדיניות לחקלאות בנחלים, ככל ויאושר מסמך מדיניות זה, ובכפוף לכל דין.</p>





4.8	נחל/תעלת נחל
	<p>ובלבד שלא תעלה על 1/4 מגובה המדרון.</p> <p>6. לא יותרו עיבודי בעל חקלאיים בתוך תחומי המגבלות המופיעים בתשריט, המציינים רצועת נחל שתאפשר העברת זרימות בתקופת חזרה של 10 שנה (הסתברות 10%).</p> <p>7. העיבוד יעשה בפליחה רדודה שיאפשר גידול של צומח מקומי.</p> <p>8. לא יותר שימוש בחומרי ריסוס בחקלאות בתחומי הנחל.</p> <p>9. לא יותר גידור מכל סוג שהוא בתחום הנחל.</p> <p>10 בתחום הנחל יותר שימוש בטרסות מווסתות זרימה ולא בסכרונים מסוללת עפר ובכל מקרה בגובה שלא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>11. לא תותר עצירת ערוץ הזרימה לחלוטין. בכל סכרון יש להטמיע מגלש שיאפשר מעבר עודפי מים במורד הנחל.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה או לשימוש חקלאי בתחום הנחל יהיה אישור רשות הניקוז שקמה בשור.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל</p> <p>ב. חניות ציבוריות</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. מעבר קוי תשתית</p> <p>ה. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p> <p>ו. תאורת רחוב ותמרור</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ג להלן</p> <p>3. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם המגרש הגובל באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>4. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p> <p>5. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הצללה ונטיעות</p>

4.9	דרך מוצעת
	<p>א. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים</p> <p>ב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ג. בדרך מאספת- דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 17-20 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 7-10 מ'.</p> <p>ד. בדרך מקומית- דרך שחתך הרוחב שלה הוא 14 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 7-10 מ'.</p> <p>ה. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>ו. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>ז. רוחב המדרכות יהיה לכל הפחות 2.75 מ' לפחות (למעט בתאי 834-836, 840-843 בהם יהיה לכל הפחות 2.5 מ'), על מנת לאפשר נטיעת עצים. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p>
4.10	שביל
	שימושים
4.10.1	<p>א. מעבר להולכי רגל, אופניים ולרכב תחזוקה וחירום</p> <p>ב. בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר לרכב יותר גם מעבר רכב פרטי למגרשים הגובלים.</p> <p>ג. פיתוח, גינון ותאורה.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות.</p> <p>ה. תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לעת מתן היתר בניה יש לקבוע אמצעים כגון גדרות/צמחיה וכד', המונעים זליגה של בינוי מתחום מגרשי המגורים אל תחום השבילים.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>נטיעות</p> <p>א. יש לייצר הצללה של 40% לפחות מהשטח באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ג. תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.</p> <p>ד. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. שבילים בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב יהיו ברוחב שלא יפחות מ- 9 מ', עם מסעה מרכזית ומדרכות בשני הצדדים.</p> <p>2. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>

שביל	4.10
טיילת	4.11
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי 2. יש לשמר מאפיינים טבעיים של תא השטח, כגון מסלע וצמחייה מקוריים 3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד 4. תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. 5. תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. 6. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 7. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	3	10.5	6	3	50	100	499	(2) 59	0	(2) 60	(1) 380	499	65 - 1	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	749	(2) 89	0	(2) 90	(1) 570	749	150 - 101	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	989	(2) 114	0	(2) 115	(1) 760	989	151	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	999	(2) 119	0	(2) 120	(1) 760	999	157 - 152	מגורים א'	מגורים א'
1	4	15	10	14	50	200	2800	(2) 335	0	(2) 335	(1) 2130	1399	201	מגורים ב'	מגורים ב'
0	2			0	50	3.5	230	0	0	50	180	1399	201	מסחר	מגורים ב'
1	4	15	10	14	50	200	2800	(2) 335	0	(2) 335	(1) 2130	1396	202	מגורים ב'	מגורים ב'
0	2			0	50	3.5	230	0	0	50	180	1396	202	מסחר	מגורים ב'
1	4	15		0	45	200	10590	2118	0	2118	6354	5295	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	2926	585	0	585	1756	1464	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	2855	570	0	570	1715	1429	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	1200	240	0	240	720	599	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	18400	3680	0	3680	11040	9199	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	19200	3840	0	3840	11520	9600	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	2000	400	0	400	1200	1000	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	15		0	45	200	3000	600	0	600	1800	1500	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי					
	1	5	0	1	1	160				(3) 160	16637	652	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5	0	1	1	130				(3) 130	12216	655	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5	0	1	6	160				(3) 160	2660	673	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5	0	1	6	130				(3) 130	2062	676	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	8	0	90	(4) 90	2350			250	2100	2612	661	מבני משק	מבני משק
	1	8	0	90	(4) 90	3950			400	3550	4407	662	מבני משק	מבני משק

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

- בינוי הפונה אל זכות הדרך יכול שיהיה ב"קווי בניין 0".

- הבינוי 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" צידי.

- מתאי שטח בעלי ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שביל, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית (למעט מגבולו המזרחי של תא שטח מס' 661), מבני משק ושטחים פתוחים יישמר מרחק של לפחות 3 מ' בין גבול תא השטח לבינוי המוצע.

- מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ישמרו על מרחק של לפחות 4 מ' בין גבול המגרש לבינוי המוצע, עם זאת, אם המגרש מצר למגרש בשימוש דומה, באישור מהנדס המועצה, לא תידרש שמירה על מרחק זה.

- לא יותר בינוי בתוך תחום מגבלות הבנייה כמסומן בתשריט התכנית, מגבלות בנייה אלו נועדו לשמור על משולשי הראות לצמתים כמופיע בנספח התנועה לתכנית זו.

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

- בינוי הפונה אל תא שטח ביעוד כיכר עירונית יכול שיהיה ב"קווי בניין 0".

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

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

ד. בשטח התכנית יתווספו 50 מ"ר לזכויות עבור תחנת השנאה/מתקנים נלווים לחלוקת גז. מתקנים נלווים לחלוקת גז יהיו בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר. זכויות אלו ינתנו בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.9. סעיף קטן ד.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ככל שייבנה "שיג" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יעלה על 70 מ"ר ויבוא בכלל השטחים העיקריים למגרש..

(2) שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות: 1. שטח המרחב המוגן הדירתי יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. 2. ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה. 3. שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר לכל יחידת דיור..

(3) בכפוף לתשריט חלוקה, שטח מגרש מקסימלי לתחנת שנאים לאחר חלוקה יהיה 70 מ"ר ועבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר..

(4) סך הזכויות למבנים קשיחים יהיו לא יותר מ-50%, ו 70% למבנים לגידול צמחי. סך כל הזכויות במגרש לא יעלה על 90%..



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

1. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.

2. אישור הוועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

3. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:

א. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.

ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

ג. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.

ד. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

4. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

6. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.

7. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים.

ב. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר

בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, המציגה את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ג. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן.

ד. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה

ה. סיכונים ססמים

1. בקשה להיתר בניה תכלול בתוכה את הגדרת סוג הקרקע וחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון בהתאם, על פי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

2. למבנים בעלי חשיבות א' כהגדרתם בת"י 413, ולמבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה על פי שיקול מהנדס הוועדה המקומית, יוכן סקר תגובות אתר למגרש המתוכנן בהתאם להנחיות ת"י

413

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

3. תנאי להיתר לתוספת בנייה למבנה קיים יהיה בדיקה הנדסית בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413
- ו. בטיחות טיסה
1. הקלה בגובה בינוי מעל למפלס הכניסה הקובעת תינתן עד לגובה מקסימלי של עד 15 מ' מגובה הכניסה הקובעת, מעבר לכך סטייה זו תחשב לסטייה ניכרת ולא יהיה ניתן לאשרה
2. תנאי למתן היתר פיתוח יהיה העברת תכנית הבינוי למשרד הביטחון לשם סימון המבנים ועגורנים/מנופים במידת הצורך.
- ז. איזון חפירה ומילוי
- היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג 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



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- א. ביוב
1. תנאי למתן היתר יהא הרחבת מתקן הקצה לשפכים - מט"ש ערוער וחיבור מאסף הביוב לתחנת השאיבה הסונקת למט"ש ערוער.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג מאסף הביוב הקיים בהתאם לנספח הביוב של התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר למבני ציבור
1. בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש.
2. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:
- א) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.
- ב) דרכי גישה למבנים.
- ג) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם.
- ד) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים.
- ה) מפלסי 0.00 למבנים השונים
- ו) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.
- ז) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.
- ח) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו.
- ג. תנאי למתן היתר למבני ציבור
1. בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש.
2. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:
- א) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.
- ב) דרכי גישה למבנים.
- ג) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם.
- ד) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים.
- ה) מפלסי 0.00 למבנים השונים
- ו) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.
- ז) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.
- ח) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ט) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
- י) התכנית תכלול אזורי נטיעות וגינות יתוכננו ע"י אדריכל הנוף.
- יא) התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי.
- ד. תנאי להיתר למבנים חקלאיים
1. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנר הממשלתי.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ה. תנאי להיתר למתקני גז
1. 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.
 - ו. תנאי להיתר לתחנת/חדר השנאה
- תנאי למתן היתר להקמת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- ז. אישור כריתה/העתקה יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- מבנים זמניים
1. הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.
 2. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.
 3. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.
 4. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951
 5. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.
 6. 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.
 7. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
 8. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 9. 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.

6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>1. חומרי גמר</p> <p>א. חומרי גמר למבנים 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>2. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p> <p>3. הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בניה.</p>
	<p>6.5</p> <p>מקלטים</p> <p>בהתאם לתקנות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף</p>
	<p>6.6</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. פיתוח שצ"פ</p> <p>1) בשצ"פים הנמצאים במעלה הוודיות. השצ"פים יהיו נקודות תצפית, מוקדים שכונתיים ומבואות של העיר לוואדי. פיתוח השצ"פים הנ"ל יעשה תוך שימור המבטים אל הוואדי, פתיחות לנוף וישולבו בו פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי.</p> <p>2) מרחקי נטיעה מומלצים הינם בין 6-8 מ'.</p> <p>3) תכנון צמחיה בשצ"פים הגובלים בשטחים פתוחים יתואם מול רט"ג.</p> <p>ב. הנחיות לגינון מקיים</p> <p>1) 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>2) בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים</p> <p>3) עצים שינטעו במרחב הציבורי (לרבות דרכים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכו') יהיו לכל הפחות בגודל 8 מעולה לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ג. מניעת זיהום אור</p> <p>1) תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תוצב בהתייעצות עם רט"ג.</p> <p>2) תאורת גבול תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה</p> <p>ד. פסולת ביתית</p> <p>1) פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף</p> <p>2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב</p>



<p>6.6 סביבה ונוף</p>	<p>6.6</p>
<p>העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל (3) בהיתר בנייה יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה ב. חניה לאורחים תכלול לכל הפחות מס' חניות של 30% ממספר יחידות הדיר. חניה זו יכולה להינתן בנתיבי החניה הכלולים בזכות הדרך ג. חניית לילה למשאיות/רכב כבד לא תתאפשר בתחום התכנית אלא בתחומי מגרשים 870-872 תכנון זמין מונה הדפסה 58 בתחום תכנית 652-0399329.</p>	
<p>6.8 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. חריגה מהגובה המאושר תהווה סטייה ניכרת. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p>	
<p>6.9 מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p>6.10 תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מעבר תשתיות במגרשים 1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. 2. העברת תשתיות עירוניות במגרשים למבנים ומוסדות ציבור תותר רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים. 3. תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש. 4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. ניקוז בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז. לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז. ג. מים וביוב 1. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב. 2. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים. 3. המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש ערוער. ד. גז טבעי בלחץ נמוך 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים</p>	

תשתיות

6.10

בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. במגרש המסומן בתשריט.

ג. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין מונה הדפסה 58 ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

ה. מערך איסוף אשפה

1. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף. האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מול הרשות המקומית באשר לאצירת הפסולת.

3. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת

בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים

4. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה

5. תינתן עדיפות להפרדת ומחזור הפסולת ברמה השכונתית, ככל הניתן יותקנו מתקנים

להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), 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. תוך שמירה על רוחב מעבר מינימלי של 1.30 מ' במדרכה.

5. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית.

6. אצירת הפסולת תבצע בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. כמות פריסת סוג וגודל מיכלי האצירה המשותפים יהיו על פי הנחיותיהן וע"פ ההנחיות המופיעות בנספח הפסולת המצורף.

7. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

8. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.

ו. הוראות כלליות לבצוע תשתיות

1. 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

2. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה

3. 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

4. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכו')

תשתיות	6.10															
<p>ייערך תיאום עם חברת החשמל. 5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים</p>																
חשמל	6.11															
<p>א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים. ב. תחנות ההשנאה תהינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. או התחנות בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים. ג. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה. ד. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ה. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות איכות הסביבה ו. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'														
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'														
<p>ז. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. ח. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. ט. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. י. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חח"י- מחוז דרום. יא. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית. יב. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום. יג. 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 מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'. תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור</p>																



חשמל	6.11
<p>אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p> <p>יד. 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 הרשות המקומית</p> <p>טו. תנאי להתר: תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	



חשמל	6.12
<p>א. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>1) לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד: מרחק מתיל חיצוני- 2 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: מרחק מתיל חיצוני- 0.3 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: מרחק מתיל חיצוני- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): מרחק מהכבל חיצוני- 2 מ'.</p> <p>שנאי על עמוד: מרחק מהמתקן 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מרחק מציר הקו- 20 מ', ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>קו חשמל מתח 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 החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: מרחק מהכבל חיצוני- 0.5 מ'.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: מרחק מהכבל חיצוני- 3 מ'.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: מרחק מהכבל חיצוני- 20 מ'.</p> <p>ארון תקשורת: מרחק מהמתקן 1 מ'.</p> <p>חדרי מיתוג/תט"ז: מרחק מהמתקן 1 מ'.</p> <p>2) על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל.</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. 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>	



<p>חשמל</p> <p>6.12</p> <p>3. על אף האמור בסעיפים א (1) א (2), במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	
<p>תקשורת</p> <p>6.13</p> <p>א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. כמו כן תותר מערכת תקשורת על חוטית.</p> <p>ב. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>ג. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ד. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות 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 הח"י.</p> <p>ה. כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.14</p> <p>1. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>2. בשל מאפייני הקרקע והטופוגרפיה בשטח התכנית, יינקטו האמצעים הבאים לטובת ניהול והשחיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח:</p> <p>3. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השחיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>4. 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 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 מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:</p> <p>א. עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'</p> <p>ב. קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון</p> <p>ג. קביעת המיקום וסוג צמחייה בעזרת אדריכל נוף</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 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</p> <p>ב. איי-התנועה המגוננים יהוו אזורי השחייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>ג. בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצורכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.</p> <p>6. מערכת הניקוז</p> <p>הניקוז יהיה באמצעות תעלות ניקוז או צנרת ניקוז לפי המפורט בנספח הניקוז, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיותיהם.</p> <p>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</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים :</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. חריגה מהגובה המאושר תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. כל שימוש ב"שיגי" שאינו לשם מפגש ואירוח משפחתי יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את</p>	

<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>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 align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה בתשריט. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי הבינוי המותר.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות</p> <p>ג. 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>ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמחזור פסולת הבנייה ככל הניתן. תכנית זו, תוגש ליחידה הסביבתית או יחידת ההנדסה ברשות המקומית</p> <p>ה. כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. לא יותר שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית לפריקת ציוד או שפיכת עודפי עפר, פסולת בניין או לצורך אספקת אדמה, מלוי וצמחייה מקומית למתחמים שבתוך שטח התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>ו. מתחמי הבינוי יגודרו עד גמר העבודות ומקורות פסולת יאוחסנו במתקנים חסיני נבירה</p> <p>ז. יוקצה פתרון זמני לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, שמיקומו ופינויו בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתר הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מחזור</p> <p>ח. למניעת מטרדי אבק בעת ביצוע העבודות תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך. אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים בשטחי העבודה וההתארגנות</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>א. אישור לאכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>1. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 2-6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>3. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>5. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום</p>	

6.21

תנאים למתן היתרי איכלוס

התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.

ב. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006)

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח	שדרוג מט"ש ערוער יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58