

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0315317

קאסר א-סר שכונות דרומיות

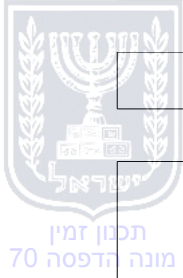
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה, אבו בסמה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית 624-0315317 הנה תכנית מתאר מפורטת לשכונות הדרומיות בקאסר א-סר.

תכנית זו נפרסת על כ- 2,139 דונם בחלק הדרומי של היישוב קאסר א-סר.

התכנית נועדה להסדיר במקום משפחות המתגוררות בחלק זה של היישוב, תוך הסדרה ושינוי מערך יעודי הקרקע המאושרים, מתכנית המתאר לקאסר א-סר שמשפרה 11 / 02 / 288 ומהתכנית מפורטת למרכז השירותים, למרכז התעסוקה וחלק משכונות 7 ו-9.

התכנית גובלת בצפון, בדרך הראשית (דרך מס' 1) המובילה מהכניסה שמכיוון כביש מספר 25 ליישוב מערבה, במערב בגבול היישוב (גבול תכנית המתאר) ובתחום שכונה 7, במזרח התכנית גובלת בגבול הכרות נחל ערוער ובכביש מספר 25 ובדרום גובלת התכנית בקו הרכס של הגבעה הדרומית.

התכנית מציעה ליעד שטחי מגורים עבור כל משפחה בתחום הזיקה שלה לקרקע, הן בייעוד מגורים מתארי, ייעוד מגורים מפורט בשכונות 7 ו-9 ושינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למגורים, זאת תוך פיתוח מערכת דרכים פנימיות. התכנית מציעה 239 מגרשי מגורים, מתוכם 95 מתחמי מגורים משפחתיים ו-144 מגרשי מגורים חד משפחתיים בשטחים בהם לא קיימים היום מגורים. בסך הכל התכנית מציעה 1,432 יחידות דיור.

התכנית משנה תוואים של מספר דרכים שהוגדרו בתכנית המתאר המקומית לקאסר א-סר ובתכנית מפורטת למרכז השירותים, זאת על מנת להתאים את הדרכים לתנאים הטופוגרפיים ולפריסה בפועל של המגורים הקיימים בשטח, תוך צמצום היקף עבודות העפר לתשתיות.

לצד המגורים התכנית מייעדת שטחים למבנים ולמוסדות ציבור לתושבי השכונות הדרומיות, חזיתות מסחריות במגרשי מגורים לאורך דרכים ראשיות וכן מגרשים למסחר ותעסוקה. התכנית מציעה שינויים באזור לתעסוקה כפי שהוגדר בתכנית 112/03/28 ומציעה 8 מגרשים לתעסוקה כחלק ממערך שטחי התעסוקה של היישוב.

התכנית מציעה הסדרה של נחל עוצם העובר דרך השכונות הדרומיות, ומאפשרת שימושי חקלאות בנחל בתנאי שמירה על הזרימה וגישה של רשות הניקוז לטיפול בו.

התכנית משנה את פריסת השטחים ביעוד קרקע חקלאית ומציעה שטחים חקלאיים באזורים בהיקף המגורים. התכנית משנה אזור המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית המפורטת מס' 35/101/02/25 (מתקן לטיפול בשפכים דימונה), לשטח למגורים על מנת לאפשר הסדרה במקום של התושבים המתגוררים בתחום זה. התכנית מאפשרת שטח חלופי למתקנים הנדסיים במקום זה שהועבר לשטחי המגורים.

במסגרת התכנית נבחנו ההשפעות הסביבתיות של המט"ש על שימושים רגישים המוצעים בתכנית, וכן נקבעו מרחקי הפרדה בין המגורים ומבני הציבור לשימושי המט"ש, בתוך כך הוכלל שטח המתקן ההנדסי במלואו בתחום התכנית ונקבעו מגבלות ושימושים מותרים בו והכלל בתיאום מול כלל הגורמים האחרים ובעלי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קאסר א-סר שכונות דרומיות

מספר התכנית 624-0315317

1.2 שטח התכנית 2,138.783 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	דימונה, אבו בסמה
	קואורדינאטה X	198600
	קואורדינאטה Y	553800

1.5.2 תיאור מקום דרום היישוב קאסר א סר הנמצא צפון מערבית לדימונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה
נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: קאצר א-סר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קאסר א-סר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100165	לא מוסדר	חלק		1
100166	לא מוסדר	חלק		1
100256	לא מוסדר	חלק		1
400434	לא מוסדר	חלק		1
400520	לא מוסדר	חלק		1
400521	לא מוסדר	חלק		1
400522	לא מוסדר	חלק		1
400806	לא מוסדר	חלק		1
400807	לא 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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102, 101	35 / 101 / 02 / 25
801, 701, 603, 409, 407, 403 - 402, 307 - 301, 203 - 907 - 906, 804	112 / 03 / 28
1, 19, 23, 30, 31, 40, 9001, 9015, 9018, 9026, 9029 - 9032, 9037, 9043, 9045, 9057, 9075A, 9077A, 9801 - 9809, 9811 - 9812, 9901, 9904	113 / 03 / 28
1016	624-0150003



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א/ 1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 23 / 14
05/04/2005	2336	5388	א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית לקאסר א-סר, תכנית 101/02/28 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. ב. הוראות תכנית 101/02/28 שלא שונו בתכנית זו יישארו בתוקפן.	שינוי	101 / 02 / 28
05/04/2005	2336	5388		החלפה	112 / 03 / 28
26/12/2007	1077	5753		החלפה	113 / 03 / 28
22/03/2007	2103	5643		החלפה	35 / 101 / 02 / 25
31/12/2014	2447	6957		החלפה	624-0150003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
194 /02 /11 /ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/194/02/11. הוראות תכנית ד/194/02/11 תחולנה על תכנית זו.	5395	2578	03/05/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו זאב אילן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אליהו זאב אילן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 3-1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			אליהו זאב אילן		תשריט מצב מוצע גליונות: 2-1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	24/02/2020	אליהו זאב אילן	12: 18 24/02/2020	גליון מס' 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	2	24/02/2020	אליהו זאב אילן	12: 21 24/02/2020	גליון מס' 2	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 2500	1	29/05/2017	אליהו זאב אילן	10: 34 29/05/2017	נספח רקע סטטוטורי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	10/03/2020	אליהו זאב אילן	14: 44 10/03/2020	נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1 גליון 1 תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	2	07/05/2018	אליהו זאב אילן	16: 11 08/05/2018	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 2 חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/02/2020	יואב קישוני	09: 21 08/03/2020	נספח תנועה - נספח מס' 2 - גליון מס' 1 - 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	24/02/2020	יואב קישוני	09: 22 08/03/2020	נספח תנועה - נספח מס' 2 - גליון מס' 2 - 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	3	24/02/2020	יואב קישוני	09: 25 08/03/2020	נספח תנועה - נספח מס' 2 - גליון מס' 3 - 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	4	24/02/2020	יואב קישוני	09: 25 08/03/2020	נספח תנועה - נספח מס' 2 - גליון מס' 4 - 1: 2500	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	5	24/02/2020	יואב קישוני	09: 26 08/03/2020	נספח תנועה - נספח מס' 2 - גליון מס' 5 - 1: 2500	לא
ניהול מי נגר	מנחה		30	05/01/2020	אלעזר במברגר	15: 38 05/01/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר - נספח מס' 3	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	23/02/2020	אלעזר במברגר	08: 20 24/02/2020	נספח ניקוז - נספח מס' 3	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה	1: 2500	1	05/03/2020	אריה שוורץ	14: 07 08/03/2020	נספח ביוב - נספח מס' 4	לא
ביוב	רקע		9	01/02/2017	אריה שוורץ	15: 22 09/12/2018	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		19	09/03/2020	ניר מעוז	15: 12 09/03/2020	נספח עצים בוגרים-נספח מס' 5	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2000	1	08/03/2020	ניר מעוז	15: 13 09/03/2020	תשריט עצים בוגרים - נספח מס' 5	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	2	10/03/2020	מרדכי פוגל	08: 31 11/03/2020	נספח חשמל - נספח מס' 6 - גליון מס' 1	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	2	10/03/2020	מרדכי פוגל	08: 31 11/03/2020	נספח חשמל - נספח מס' 6 - גליון מס' 2	לא
מים	מנחה	1: 2000	1	05/03/2020	אריה שוורץ	14: 10 08/03/2020	נספח מים - נספח מס' 7	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	03/10/2018	אליהו זאב אילן	10: 58 03/10/2018	מסמך חברתי פרוגרמטי	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769	08-6268799	LubaKn@m oag.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך חברון	60	08-6232293	08-6289597	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו זאב אילן	30209	אלי אילן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	צור הדסה	(1)		02-5639784		office@elan- arcurb.com
מהנדס	מהנדס	אלעזר במברגר	110541		קרית אונו	(2)		03-6356858	03-5340854	elazar@hydr omodul.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
	מהנדס	מרדכי פוגל	17981		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	08-6209475	fogel- m@zahav.net
מהנדס	מהנדס	יואב קישוני	17209	תלם מערכות תשתית בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6313202		jkishony@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס פוטוקאד	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	16098		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281294	08-6285920	as@as- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 8342.

(2) כתובת: ת.ד. 895.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתחם מגורים משפחתי	מגרש מגורים למשפחה מורחבת הכולל מספר משפחות גרעיניות החולקות מרחב חיים משותף.
שיג	מבנה מסורתי המשמש למפגש במשפחה ולאירוח

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 להקמת שכונת מגורים בדרום היישוב קאסר א סר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי תוואי דרך מאושרת ע"י ביטול דרך ושינוי הייעוד למגורים א', לשטח ציבורי פתוח, למסחר, לתעסוקה, לנחל/תעלה/מאגר מים, למבנים ומוסדות ציבור, לשביל, לקרקע חקלאית, למסחר ותעסוקה ולתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. שינוי יעוד מסחר: למגורים א', לתעסוקה, למבנים ומוסדות ציבור ולדרך.

ג. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח: למגורים א', למסחר, לנחל/תעלה/מאגר מים, לשביל, לקרקע חקלאית, לתעסוקה, למבנים ומוסדות ציבור, ולדרך.

ד. שינוי יעוד מבנים ומוסדות ציבור: למגורים א', לדרך, לשביל, לנחל/תעלה/מאגר מים, לקרקע חקלאית, לשטח ציבורי פתוח ולתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ה. שינוי יעוד ספורט: לדרך מוצעת, למגורים א', לנחל/תעלה/מאגר מים, לשטח ציבורי פתוח, למבנים ומוסדות ציבור ולשביל.

ו. שינוי יעוד מתקנים הנדסיים-תחנת מעבר זמנית לפסולת יבשה: למגורים א', לתעסוקה, לדרך, לשביל, לשטח ציבורי פתוח, לקרקע חקלאית ולשביל.

ז. שינוי יעוד שטח לתעסוקה: למגורים א', לדרך, לשביל, לשטח ציבורי פתוח, למבנים ומוסדות ציבור ולקרקע חקלאית.

ח. שינוי יעוד מגורים א': לדרך, לשביל, למבנים ומוסדות ציבור, לנחל/תעלה/מאגר מים לקרקע חקלאית, למסחר ותעסוקה, למתקנים הנדסיים, לשטח ציבורי פתוח ולתעסוקה.

ט. שינוי יעוד אזור עבוד חקלאי: למגורים א', לשטח ציבורי פתוח, למסחר, לתעסוקה, לשביל, למבנים ומוסדות ציבור, לדרך ולמתקנים הנדסיים.

י. שינוי יעוד אזור מלאכה זעירה: לקרקע חקלאית, לדרך ולנחל/תעלה/מאגר מים.

יא. שינוי יעוד שטח חקלאי לגידול בעלי חיים: למגורים א', לדרך מוצעת, לשביל, לקרקע חקלאית ולשטח ציבורי פתוח.

יב. שינוי יעוד נחל עירוני: לשטח ציבורי פתוח, למגורים א', לקרקע חקלאית, לשביל ולנחל/תעלה/מאגר מים.

יג. שינוי יעוד מתקנים הנדסיים: למגורים א', לדרך, לשטח ציבורי פתוח, לקרקע חקלאית ולשביל.

יד. שינוי יעוד משטחים פתוחים: לדרך ולשטח ציבורי פתוח.

טו. שינוי יעוד שטחים פתוחים: למתקן הנדסי, לקרקע חקלאית, לדרך מוצעת, למגורים, לשטח ציבורי פתוח,

לשביל, לתעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת שימושים זכויות והוראות בניה, קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת הנחיות לתשתיות, קביעת הנחיות סביבתיות, קביעת הנחיות לחיזוק מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 10, 17 - 47, 54 - 63, 66 - 75, 90 - 94, 97 - 102, 105 - 121, 131 - 136, 200 - 211, 213 - 254, 300 - 315, 319 - 367, 400 - 407, 409 - 425
תעסוקה	907 - 900
מסחר	910, 909
מתקנים הנדסיים	615, 613 - 600
מבנים ומוסדות ציבור	712 - 700
קרקע חקלאית	1016 - 1000
שטח ציבורי פתוח	834 - 826, 824 - 821, 819 - 801
ספורט ונופש	800
נחל/תעלת נחל	505 - 500
דרך מאושרת	1039, 1037 - 1020
דרך מוצעת	1100 - 1093, 1091 - 1040
שביל	886 - 841
רצועת תשתיות	623 - 620
מגבלות בניה ופיתוח	631, 630
מסחר ותעסוקה	911
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	908

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1037, 1020
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1094, 1060, 1059
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	702
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	400, 134, 131, 39 - 36
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1014
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	851, 850
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	804, 802, 801
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1024
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1058, 1044
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	709, 702, 700
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	2, 4, 8, 23, 30, 31, 33, 36, 37, 39
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/תעלת נחל	362, 205, 120
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	504, 502, 501
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	1010, 1009
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	874, 841
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1030, 1024
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1061, 1055, 1047

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	709,702
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1,5,7,22,23,30 - 33,36,37,39, 41,47,59,67 - 71,73,75,94,99, 107,109,111,112,116,120,204, 205,300,302,353,359,366
בלוק עץ/עצים לעקירה	נחל/תעלת נחל	504,502
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	1010,1009
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	808,801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1100,1084,1055,1054
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	703,702,700
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	8,21,23,43,44,47,56 - 58,63, 67,98,120,343,362
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	615,613,612
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1004
בלוק עץ/עצים לשימור	רצועת תשתיות	621
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	854,853
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	833,808,805
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים א'	303
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מתקנים הנדסיים	612
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	קרקע חקלאית	1013,1012,1005
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	828,816,801
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1020
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1100
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	631,630
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	38
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	615,613
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	500
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1000
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	623 - 620
גבול מגבלות בניה	שביל	852
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	834,833,802,801
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	505 - 500
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	821,808,802,801
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1036,1035,1024,1021
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1090,1058,1043
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	505,504,502,500
גשר/מעבר עילי	שביל	845,844
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1037 - 1034,1024,1022 - 1020
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1063,1055,1054,1051,1049, 1071,1081,1084,1099
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	711,708,704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	68 - 66 ,41 ,40 ,37 ,35 ,26 ,23 ,8 ,7 109 ,107 ,105 ,102 ,98 ,97 ,90 ,71 210 ,205 - 200 ,121 - 113 ,111 - 227 ,222 - 220 ,217 ,216 ,211 - 320 ,315 - 311 ,304 ,301 ,230 351 ,344 ,342 ,341 ,336 ,335 ,322 365 - 362 ,359 ,352
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	911
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	608 ,603 ,601
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	505 - 503 ,500
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1015 - 1012 ,1004 ,1002 ,1001
דרך /מסילה לביטול	שביל	859 ,858 ,856 ,854 ,849 ,847 - 845 880 ,878 ,877 ,873 ,870 ,864 ,861 885 ,881
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	815 ,813 ,812 ,809 ,805 ,802 ,801 832 ,831 ,827 ,826 ,822
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	907 - 900
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	908
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1037 - 1035 ,1026 ,1024 ,1021
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1067 ,1062 - 1060 ,1058 ,1044 1095 ,1093 ,1090 ,1085 ,1082 1099 ,1096
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	707 ,704
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	612 ,609
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	505 - 500
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1016 - 1000
הנחיות מיוחדות	שביל	886 ,852 ,846 ,845
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	821 ,816 ,809 ,802 ,801
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	1035 ,1032 ,1031
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	1058 ,1047 ,1045 - 1043 ,1041 1069 - 1067 ,1065 ,1063 ,1062 - 1084 ,1081 ,1079 - 1076 ,1071 1090 ,1089 ,1086
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	709 ,708 ,701
חורשה להעתקה	מגורים א'	30 - 28 ,23 - 20 ,17 ,10 ,9 ,7 ,5 - 1 58 ,56 ,54 ,47 - 42 ,38 ,37 ,34 - 32 75 - 73 ,71 - 69 ,67 ,66 ,63 - 61 ,59 110 - 107 ,105 ,102 - 97 ,94 - 90 300 ,254 - 252 ,240 ,230 - 225 349 ,343 ,342 ,326 - 319 ,303 ,302 366 ,359 - 354 ,351 -
חורשה להעתקה	מסחר	910 ,909
חורשה להעתקה	מתקנים הנדסיים	609 ,606 ,604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה להעתקה	נחל/תעלת נחל	504 - 501
חורשה להעתקה	ספורט ונופש	800
חורשה להעתקה	קרקע חקלאית	1013, 1011 - 1008, 1004
חורשה להעתקה	שביל	,867, 865 - 863, 848, 845 - 841 886, 876 - 874, 870, 869
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	831, 821, 814, 807, 801
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	702
חורשה לעקירה	מגורים א'	73, 37
חורשה לעקירה	קרקע חקלאית	1010
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	805
חזית מסחרית	מגורים א'	,45, 44, 37, 35 - 30, 27, 26, 23, 8, 7 ,91, 90, 75, 70 - 68, 59, 57, 55, 47 ,345, 301, 211 - 207, 205, 204, 98 367, 349, 346
חזית מסחרית	שביל	855
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	,1033, 1030, 1028, 1024 - 1021 1037, 1035
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	,1049, 1047, 1045, 1043, 1041 ,1066, 1065, 1062, 1056, 1050 ,1079, 1077 - 1075, 1072 - 1068 ,1094, 1090, 1087, 1085, 1080 1097
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	708, 702, 701
מבנה להריסה 2	מגורים א'	,31 - 28, 24, 21, 19 - 17, 9, 7, 4, 2 ,91, 71, 68 - 66, 62, 57 - 54, 47, 36 ,205, 204, 121, 115, 108, 102, 94 ,360, 335, 311, 244, 243, 226, 225 422, 421, 364
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	1015, 1014, 1012 - 1009
מבנה להריסה 2	שביל	863, 860, 850, 848
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	824, 814, 812, 807
מבנה להריסה 2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	908
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1020
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	615, 613, 612
קו חשמל מתח עליון	רצועת תשתיות	621
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	801
תחום השפעה	דרך מאושרת	1039, 1024, 1020
תחום השפעה	דרך מוצעת	1100, 1062, 1060, 1059, 1040
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	703, 702
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	631, 630
תחום השפעה	מגורים א'	200, 39 - 36, 2
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	615, 613
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1001, 1000
תחום השפעה	רצועת תשתיות	623 - 620
תחום השפעה	שביל	857, 852 - 850
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	834, 833, 806, 804, 802, 801
תחום השפעה	תעסוקה	901
תחום השפעה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	908



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.27	5,801.77	אזור מלאכה זעירה
10.63	227,262.58	אזור עיבוד חקלאי
5.83	124,722.21	דרך
3.54	75,723.63	מבנים ומוסדות ציבור
21.03	449,874.87	מגורים א'
1.66	35,425.84	מסחר
34.38	735,220.3	מתקן הנדסי
0.08	1,749.12	נחל
4.44	94,852.24	ספורט
0.53	11,305.6	פארק נחל עירוני
0.06	1,233.07	שביל
2.06	44,150.53	שטח חקלאי לגידול בעלי חיים
4.29	91,816.78	שטח ציבורי פתוח
9.86	210,802.18	שטחים פתוחים
1.35	28,854.43	תעסוקה
100	2,138,795.15	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.03	64,867.78	דרך מאושרת
6.32	135,066.48	דרך מוצעת
3.22	68,912.94	מבנים ומוסדות ציבור
0.05	1,049.17	מגבלות בניה ופיתוח
22.35	477,993.29	מגורים א'
0.87	18,641.06	מסחר
0.18	3,928.47	מסחר ותעסוקה
33.04	706,670.39	מתקנים הנדסיים
4.06	86,847.62	נחל/תעלת נחל
0.91	19,504.61	ספורט ונופש
19.63	419,801.15	קרקע חקלאית
0.83	17,669.32	רצועת תשתיות
1.24	26,599.6	שביל
3.10	66,264.04	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.02	21,854.55	תעסוקה
0.15	3,112.38	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,138,782.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי ג. מחסנים ומבני עזר ד. מסחר בתאי שטח המסומנים ב"חזית מסחרית" בתשריט יותרו השימושים: מסחר קמעונאי על גוונני השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לירקות ופירות, איטליז וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. ה. אחסון לשרות המסחר. ו. חנייה מקורה ז. ממ"דים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות בינוי לכלל מגרשי המגורים</p> <p>א. מספר קומות וגובה המבנים</p> <p>(1) באזור זה תותר בניית מבנים בני 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. (2) גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 11.1 מ'. (3) גובה מרבי לחלק המבנה עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 11.7 מ'. (4) המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (0.00). (5) תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. (6) גובה קומת הקרקע בחלק המבנה לשימוש מסחרי לא יפחת מ-2.75 מ' נטו. (7) גובה מרבי לחלק מבנה עם חזית מסחרית, עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 11.8 מ'. (8) גובה מרבי לחלק מבנה עם חזית מסחרית עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 12.4 מ'.</p> <p>ב. מרחק בין מבני מגורים</p> <p>(1) תותר בנייה של מספר מבנים במגרש (2) המרחק המזערי בין שני בניינים לא יפחת מ-6.0 מ'. (3) למרות האמור לעיל תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים).</p> <p>ג. חניה מקורה</p> <p>(1) תותר בניית חניה מקורה במרווח הקדמי או במרווח הצידי של המגרש. (2) שטח החניה המקורה יבוא במניין שטחי השרות. (3) גובה מרבי לחניה המקורה יהיה 2.5 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>ד. מחסנים מבני עזר</p> <p>(1) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית</p>

- (2) שטח המחסנים ומבני העזר יבוא במניין שטחי השרות במגרש .
 (3) גובה מרבי למחסנים ולמבני העזר יהיה 2.5 מ' נטו בגג שטוח ו- 3.0 מ' נטו בגג משופע.
 (4) בניית המחסנים ומבני העזר תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0.
 (5) שטחי השירות למסחר ייבנו בתחום הבניין בקומת הקרקע או במרתף.
 (6) לא יותרו פתחים בקו בניין 0

ה. מרתף/ קומת מסד

- (1) באזור זה תותר בניית מרתף/ קומת מסד, לבתים בשטח כמפורט בטבלת זכויות והוראות מונה הדפסה 70 תכנון זמין
- (2) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.
 (3) גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

ו. "שיג"

"שיג" יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים לשיקול מהנדס הועדה המקומית. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית".

ז. מבנה למגורים זמניים

- (1) באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה לשימוש מגורים זמניים.
 (2) מיקום המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש, באופן שלא ימנע את בניית מבני הקבע. תותר חריגה של המבנה מקווי הבניין המוגדרים בטבלה 5. להלן, באישור מהנדס הועדה המקומית.
 (3) בניית המבנה למגורים הזמניים תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0.
 (4) מבנה המגורים הזמניים יכול שיהיה מבנה קיים או מבנה חדש, המבנה ייבנה בבניה קלה או בבניית בלוקים עם גג קל.
 (5) מבנה חדש למגורים זמניים יהיה בשטח של עד 80 מ"ר. על מבנה קיים למגורים זמניים לא תחול מגבלת גודל.
 (6) ביסוס המבנה למגורים זמניים והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים חד-קומתיים או מתועשים קלים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.
 (7) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן, והכול בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 (8) מבנים למגורים זמניים יחוברו למערכת הובלת שפכים בישוב, לא יותרו פיתרונות ביוב מקומיים זמניים.

ח. מתחמי מגורים משפחתיים

(1) מגרשים 1-10, 17-47, 54-63, 66-75, 90-94, 97-102, 105-121 ו-131-136 הם מתחמי מגורים משפחתיים ויחולו עליהם כלל ההוראות ליעוד מגורים א' למעט השינויים והתוספות המפורטים בסעיפים הבאים:

(א) על מתחמי מגורים משפחתיים יחול תנאי נוסף למתן היתר בניה להגשת תכנית בינוי לכלל המתחם אשר תבטיח כי הבנייה המבוקשת לא תמנע ניצול מושכל ותפקוד הולם של יתרת

4.1	מגורים א'
	<p>המתחם לעתיד, כמופיע בסעיף 6.1 תנאים למתן היתרי בנייה.</p> <p>ב) המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש או מתחם התכנון, כולל תוספות לבניינים קיימים ובניינים חדשים, לא יפחת מ- 6 מטר, או יהיה בקו בנין אפס, או כפי שקיים בין בניינים במצבם ביום מתן תוקף לתכנית. והכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית</p> <p>א) לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש, ריחות והעלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>2. מצללות (פרגולות) במרווח הקדמי</p> <p>א) במגרשים ביעוד מגורים א' עם חזית מסחרית, תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר.</p> <p>ב) עומק המצללה לא יעלה על 4.0 מטר מקו הבניין לכיוון גבול המגרש.</p> <p>ג) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מטר מקו הבניין הקדמי לכיוון גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>3. הנחיות בריאות</p> <p>א) בבנייני מגורים בהם תתוכנן חזית מסחרית, תובטח הפרדה בין הכניסה למגורים לבין החנויות בחזית הבניין.</p> <p>ב) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>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.</p> <p>4. גובה קומה למסחר בחזית המסחרית, לא יפחת מ-2.75 מ'.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. סדנאות אומן ובתי מלאכה למלאכות לא מזהמות.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>ג. שרותי מחשב, תקשורת ומידע</p> <p>ד. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכיו"ב.</p> <p>ה. מבני עזר ושטחי איחסון לתמיכה בשטחי התעסוקה.</p> <p>ו. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים.</p> <p>ז. שטחים לגינון, שבילים רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ח. לא יותרו שימושים תעשייתיים ובתי מלאכה מזהמים.</p> <p>ט. יאסרו ייצור, אריזה או אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים).</p> <p>י. יאסרו ייצור ואריזה של דשנים ושל חומרי הדברה.</p> <p>יא. יאסרו מפעלי ייצור בטון.</p> <p>יב. שטחי איחסון לעסקים בקומת המרתף</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

<p>תעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>יג. שטחי חנייה לעסקים בקומת המרתף</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חדר טכני</p> <p>(א) יותר חדר טכני בגג למכונות ולמערכות.</p> <p>(ב) שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.</p> <p>(ג) שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>2. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>(א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב.</p> <p>מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>(ג) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</p>	
<p>מסחר</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	
<p>4.3.1</p> <p>א. מסחר קמעונאי לרבות מרכולים, מסעדות ובתי קפה, משרדים, שירותי בריאות ושירותים אישיים שונים, מסחר ומשרדים לסוגיהם, ובלבד שלא יהיו השימושים מטרד רעש, עשן וריח.</p> <p>ב. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים.</p> <p>ג. שטחים לגינון, שבילים רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ד. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד'</p> <p>ה. לא יותרו שימושים תעשייתיים ובתי מלאכה מזהמים, מוסכים, שטחי איחסון לחומרי גלם וכיו"ב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חדר טכני</p> <p>(א) יותר חדר טכני בגג למכונות ולמערכות.</p> <p>(ב) שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.</p> <p>(ג) שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>2. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p>	



<p>4.3</p>	<p>מסחר</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב.</p> <p>ב) מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ג) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</p>
<p>4.4</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מכון טיהור שפכים (מט"ש דימונה) במגרש 613 בלבד</p> <p>ב. שדה פוטו וולטאי לייצור חשמל באנרגיה סולארית.</p> <p>ג. תחנת מעבר לפסולת יבשה.</p> <p>ד. מאגרי קולחין ומי השקייה.</p> <p>ד. מאגרי חירום ומתקני תשתית נוספים.</p> <p>ה. העברת קווי תשתית למיניהם.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים טכניים שאינם מהווים מטרד סביבתי כלשהו לשטחי המגורים הסמוכים מצפון.</p> <p>ז. תחנות השנאה.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות למכון טיהור שפכים (מט"ש דימונה)</p> <p>א. במגרש 613 תותר הקמת מכון טיהור שפכים, יותרו בריכות שפכים, מתקני טיהור, מבני מנהלה, מתקני שאיבה ומבנים לשרות מכון טיהור השפכים.</p> <p>ב. הנחיות שמירה על איכות הסביבה:</p> <p>1) בעת מתן היתרי בניה ינקטו כל האמצעים למניעת סיכונים ו/או מפגעים סביבתיים למניעת מי תהום, סיכוני חומ"ס, מפגעי ריח, רעש, בוצה, פסולת מוצקה, מזיקים וניטור.</p> <p>2) תכנית זו תגביל שימושי קרקע סמוכים עפ"י הקריטריונים הבאים: שמירת מרחקים מינימליים של אזור לאיחסון בוצה. מרחק בין פני הקרקע למפלס מי התהום יהיה גדול מ-30 יח'. 3) הוראה בדבר ניקוז תשטיפים והגנה מפני זיהום מי תהום: כל משטח בשטח המט"ש שבו עלולים להיווצר תשטיפים, יהיה בנוי מבטון אטום לחילחול. ניקוז התשטיפים יופרד ממערכת הניקוז למי נגר של המט"ש, והתשטיפים יוחזרו לתהליך טיהור השפכים.</p> <p>4) בשלב הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש תכנית לאיטום בריכות במתקן מאגר קולחין, תוך פירוט סוג האיטום ועילותו, כדי למנוע חלחול וכן פירוט אמצעי ניטור לאיתור דליפות ומנגנון פיקוח עליהם.</p> <p>5) העמדת העגלות, הבוצה והגרוסות תהיה אך ורק במבנה סגור או מקורה.</p> <p>6) יינתן דגש להסתרת המתקנים בצמחיה ועצים כלפי הכבישים הגובלים.</p> <p>7) בניינים ומתקנים הנדסיים יעוצבו אדריכלית כך שהחזיתות הפונות לכבישים יהיו מעוצבות ובחיפויים קשיחים כאבן ואלומיניום.</p> <p>8) כל המתקנים בעלי פוטנציאל ליצירת ופליטת ריחות כגון: מתקני קדם טיפול, מכולות הגבבה והגרוסות, מיכלי בוצה, מערכת הסמכת בוצה ומערכות ייבוש בוצה, יהיו מקורים עם סידורים לטיפול באויר המזוהם ע"י מערכת לניטרול ריחות.</p> <p>9) עוצמת הריח והרעש המירבית שתורגש בכל נקודה לאורך גדר המתקן לטיפול בשפכים תעמוד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.4	מתקנים הנדסיים
	<p>בכל הדרישות והתקנות למניעת המפגעים (איכות אויר ורעש בלתי סביר) התשל"ב 1971. עוצמת הרעש המקסימלית בגדר המכון לא תעלה על 55 (DB) A).</p> <p>10) בטיחות מכון הטיפול וכל מתקניו יעמדו בכל דרישות הבטיחות הן לסביבה החיצונית והן לעובדי ומבקרי האתר, לרבות: איחסון בטוח של כימיקלים, הגנה מיכנית מפני ציוד סובב המתחם, בידוד חשמלי, גישה מספקת ובטוחה לכל יחידה, תאי בקרה, חדרי מכונות וכד' כולל מעקות, מכסים וכד', הגנה מפני רעש, הגנה מפני אש, הגנות מפני פיצוצים וכן זמינות המתקנים הסניטריים (בתי שימוש ומקלחות).</p> <p>11) תאורה תכנון התאורה יחייב תאורה מספיקה ויעילה לתפעול האתר ביום ובלילה.</p> <p>12) תהליכי הטיפול בשפכים ובבוצה מכון טיפול השפכים יתוכנן במיטב הטכנולוגיה המקובלת לגמישות תפעולית הלוקחת בחשבון אפשרות לשרדוג עתידי.</p> <p>13) אמצעים למקרי חירום וכשל המתקן מעקפים וגלישות חירום זרימת הנוזלים ומערכת הצינורות בין היחידות ומתקני המט"ש יתוכננו כך שבכל מקרה של תקלה והשבתה של אחת מיחידות הטיפול, תועבר הזרימה ממנה אל יחידה המקבילה לה, כך שלא תהיה כל גלישה מהמערכת.</p> <p>14) בריכת חירום בריכת החירום תשמש לקליטת שפכים שהגיעו אל המט"ש באיכות גרועה המאיימת על תקינות התהליך. במקרים בהם יזוהה זרם שפכים בעייתי, השפכים יוזרמו מתחנת השאיבה אל בריכת החירום שתסודר באחת מהבריכות של המט"ש הקיים. הבריכה תצויד במערך הידראולי שיאפשר להחזיר את השפכים לתהליך, על ידי הזרמה גרביטציונית מבוקרת, או לסלקם. הבריכה תוקם כך שיהיה ניתן להתקין בה בעתיד יחידות אויר צפות. בבריכה תותקן מערכת מצופים שתאפשר לקבל מידע אודות מפלס הנוזל בה.</p> <p>15) במכון יותקן גרטור חירום שיופעל במקרה של הפסקת חשמל למכון הטיפול.</p> <p>ג. בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה למטוסים קלים דימונה. 2. בתחום התכנית יש לעשות סידורים למניעת משיכת ציפורים למתקני אשפה ולמקורות מזון. כמו כן יש למנוע משיכת ציפורים למוקדי מים. על פי דרישת מנהל התעופה האזרחית מעת לעת, יהיה על מפעיל האתר לנקוט בצעדים למניעת משיכת ציפורים.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שדות פוטוולטאיים <p>הצבת מבנים וקולטים פוטוולטאיים מכל סוג תהיה בכפוף לשמירה על טווחי הבטיחות הנדרשים ממגרשי המגורים הסמוכים, באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. תאי שטח 600-611 מיועדים לתחנות השנאה למערכת החשמל. <ol style="list-style-type: none"> א. המרווח בין התחנה לגבול המגרש יהווה חצר גישה לשירות ואחזקת המבנה. ב. תובטח גישה לעובדי חברת החשמל ולרכביהם. 3. במגרש 614 לא תותר בניה, למעט בנית מתקני תשתית המותרים בתחום מגבלות הבניה מרצועת התשתיות.
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חצר <p>א) המרווח בין התחנה לגבול המגרש יהווה חצר גישה לשירות ואחזקת המבנה.</p>



4.4	<p>מתקנים הנדסיים</p>
	<p>(ב) החצר סביב התחנה תרוצף בריצוף מחלחל להשהיה והחדרת מי נגר מגג התחנה ומהחצר עצמה.</p> <p>2. הבטחת גישה לרכב למבנה</p> <p>(א) תובטח גישה לעובדי חברת החשמל לרכביהם,</p>
4.5	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים</p> <p>ב. מועדונים לנוער ולקשישים ומבנים לפעילויות תרבות</p> <p>ג. מסגד ושרותי דת</p> <p>ד. שרותי בריאות רווחה וקהילה</p> <p>ה. גני משחקים ומתקני ספורט</p> <p>ו. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד'</p> <p>ז. כל מבנה אחר לצרכי הציבור כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בסעיף 188.</p> <p>ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמה של מספר מבנים במגרש</p> <p>2. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>3. ניתן יהיה לחלק את המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים עירוניים, בכפוף לתכנית בינוי שתוגש למגרש כולו.</p> <p>4. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>5. מבני עזר</p> <p>(א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב. מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>(ב) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</p>
4.6	<p>קרקע חקלאית</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>א גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.</p> <p>ב. מרעה לבעלי חיים, לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי החיים.</p> <p>ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבעלי החיים.</p> <p>ד. חממות ובתי גידול לגידולים חקלאיים.</p> <p>ה. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ו. מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 70



תכנון זמין
מונה תדפיס 70



תכנון זמין
מונה תדפיס 70

קרקע חקלאית	4.6
הוראות	4.6.2
<p data-bbox="1117 190 1276 224">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="901 235 1276 268">1. גובה המבנים ומרווחי ההצבה</p> <p data-bbox="175 280 1276 369">(א) גובה המבנים, מרווחים בין המבנים ומרחקי המבנים מהיעודים הסמוכים, יהיו על פי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים.</p>	א
<p data-bbox="1077 504 1276 537">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="869 548 1276 582">סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="1013 593 1276 627">1. הקמת מכלאות צאן</p> <p data-bbox="335 638 1276 672">(א) הקמת מכלאות צאן תותר אך ורק בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט.</p> <p data-bbox="231 683 1276 772">(ב) גדלי המבנים, גובהם ומרחקי ההצבה של המבנים יהיו על פי המפורט במסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.7
<p data-bbox="1157 940 1276 974">שימושים</p> <p data-bbox="1005 985 1276 1019">א. שטחים לפיתוח נופי</p> <p data-bbox="662 1030 1276 1064">ב. גינון ונטיעות לרבות נטיעות של עצי פרי מסורתיים</p> <p data-bbox="502 1075 1276 1108">ג. ריצופים, שבילים, רחבות ומהלכי מדרגות, שטחים למשחקי כדור</p> <p data-bbox="1109 1120 1276 1153">ד. קירות תמך</p> <p data-bbox="702 1164 1276 1198">ה. מתקני משחק וספורט פעיל, ריהוט גן ומצללות</p> <p data-bbox="933 1209 1276 1243">ו. אוהל אירוח זמני לאירועים</p> <p data-bbox="758 1254 1276 1288">ז. דרכי גישה וחנייה לשירות השימושים לעיל</p> <p data-bbox="502 1299 1276 1332">ח מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים להוציא תחנות שאיבה</p> <p data-bbox="981 1344 1276 1377">ט. השהיה ושימור מי נגר</p>	4.7.1
הוראות	4.7.2
<p data-bbox="1117 1467 1276 1500">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="1101 1545 1276 1579">1. אוהל אירוח</p> <p data-bbox="215 1590 1276 1680">(א) תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע.</p> <p data-bbox="1053 1691 1276 1724">2. מתקנים טכניים</p> <p data-bbox="231 1736 1276 1769">(א) בניה והצבה של מתקנים טכניים יעשו בתיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p data-bbox="343 1780 1276 1814">(ב) מיקום המתקנים הטכניים יעשה במקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p>	א
<p data-bbox="1101 1915 1276 1948">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="215 1960 1276 2038">1. העברת קווי תשתיות יעשו בתיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p> <p data-bbox="263 2049 1276 2083">2. פיתוח שטחי הנטיעות והגינות ישלבו אמצעים להשהיה ושימור מי נגר בתחומי השצ"פ.</p> <p data-bbox="462 2094 1276 2128">3. בתחום קו הבניין מדרך מס' 25 יותרו שימושים על פי תמ"א 3 בלבד.</p>	ב

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">ספורט ונופש</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.8.1</p> <p>א. מתקני ומגרשי ספורט פתוחים ב. אולם ספורט רב תכליתי ג. בריכת שחיה מקורה ד. כל מבנה או שימוש למטרות ספורט ונופש בקהילה ה. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד' ו. מבני עזר לשימוש מבני הספורט לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.8.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מרתף (א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. (ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>2. מבני עזר (א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב. מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה. (ב) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</p>	
<p style="text-align: center;">נחל/תעלת נחל</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>א. פעולות הסדרת נחל עוצם והבטחת הזרימה בו. ב. עבודות עפר ותימוך דרכים. ג. שימושים עפ"י תמ"א 34/ב/3</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הסדרת נחל והבטחת הזרימה בו (א) באזור זה תותר הסדרת ערוץ נחל עוצם עפ"י נספח ניקוז וניהול מי נגר (נספח מס' 3), ובתאום עם רשות הניקוז. (ב) תותרנה עבודות תיעול ודיפון התעלה. (ג) תותר הקמת מעבירי מים במפגשי הנחל עם דרכים חוצות. (ד) לא תותר כל פעולה של צמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים בתחום תא השטח ללא אישור רשות הניקוז. (ה) תובטח גישה לנחל לרשות הניקוז, לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחל.</p> <p>2. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל. (א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות לנחל ולדרכים החוצות. (ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך, מסלעות וכו'.</p>	



4.9	נחל/תעלת נחל
	ג) תכניות לעבודות העפר והתימוך שבסעיפים א) ו-ב) לעיל יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז.
ב	<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : גבול מתחם 1. תחום הסתברות של 1: 10 א) כל עבודה ופעילות בתחום זה תהיה בתיאום ובאישור רשות הניקוז. ב) עם הכנת תכנית מפורטת לתחום הנחל כמפורט בסעיף 4.9.2 ב. לעיל, יותרו באזור זה השימושים והפעולות עפ"י התכנית שתאושר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תחום הסתברות של 1: 100 א) יותרו שימושים בהתאם לתמ"א 3/ב/34 בתיאום עם רשות הניקוז. 2. חקלאות בעל בתחום הנחל א) יותר הטיפול במטעים הקיימים בתחום אפיק הנחל ב) יותרו גידולים בחממות או תחת יריעות כלשהן, או מבנים חקלאיים ג) יותר פעולות שימור ואחזקת הסוללות ו/או הסיכרונים הקיימים באפיקי נחלים. ד) לא יותר איגום מי נגר בעומקים העולים על 0.2 מ' או על גובה גבוה יותר שתתיר הרשות המוסמכת לפי חוק הניקוז. ה) תותרנה עבודות תיעול נקודתיות לשימור הזרימה בקצה הסוללות. ו) לא יותר גידולים הנדרשים לריסוס ולטיפול בחומרים רעילים ומזהמים. ז) אין באמור כדי לגרוע מתחולת חוק הניקוז וההיתרים הנדרשים לפיו כאמור.</p>
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	א. מעבר רכב, חנית רכב, מעבר הולכי רגל ו/או בעלי חיים. ב. מיסעות, נתיבי חניה, מדרכות, איים ומעגלי תנועה. ג. קירות תמך, מעבירי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות למניעת רעש ולפיתוח נופי. ד. תשתיות בתחום הדרך, מתקנים טכניים, עמודי תאורה, שילוט וכו'. ה. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.
4.10.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב	חניה 1. בתחום הדרכים יוקצו מקומות חניה לאורחים עפ"י תקן.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים



	4.11	דרך מוצעת
<p>א. מעבר רכב, חנית רכב, מעבר הולכי רגל ו/או בעלי חיים. ב. מיסעות, נתיבי חניה, מדרכות, איים ומעגלי תנועה. ג. קירות תמך, מעבירי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות למניעת רעש ולפיתוח נופי. ד. תשתיות בתחום הדרך, מתקני טכניים, עמודי תאורה, שילוט וכו'. ה. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.</p>		
	4.11.2	הוראות
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. 2. התכנון המפורט למערכת הדרכים יכלול פתרונות לטיפול בתשטיפי הכבישים בטרם הזרמתם לערוץ נחל עוצם/ נחל ערוער.</p>		
<p>ב</p> <p>1. בתחום הדרכים יוקצו מקומות חניה לאורחים עפ"י תקן.</p>		
	4.12	שביל
<p>4.12.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מעברים להולכי רגל ב. נטיעות ג. העברת קווי תשתית ד. גישה לרכב למגרשי מגורים מדרכים סמוכות</p>		
	4.12.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יותרו עבודות הכשרה למעבר הולכי רגל, לרבות עבודות ריצוף, תאורה, ריהוט רחוב וטיפול בנגר עילי, וכן תותר העברת תשתיות בתת-הקרקע. 2. תותר התקנת מהלכי מדרגות הנדרשים בהתאם לשיפועי השביל, לרבות מעקות ומסעדי יד כנדרש. 3. תותרנה עבודות שתילה ונטיעה בתחום השבילים, לרבות התקנת מערכות השקיה וראשי מערכת. 4. תותר הכשרת קטעי דרך למעבר רכב למגרשי מגורים מדרכים סמוכות.</p>		
	4.13	רצועת תשתיות
<p>4.13.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. הנחת צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוהה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישורין את מערכת ההולכה, וכן הקמת מערכת חלוקה ומתקני תשתית. ב. פעילות חקלאית שאינה מחייבת בהיתר עפ"י חוק התכנון והבניה לפי סעיף 1 רבתי (3) לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז 1967 למעט נטיעת עצים.</p>		
	4.13.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתחום מגבלות בניה כמסומן בתשריט לא תותר בניה כלשהי, למעט מתקני תשתית.</p>		

<p>רצועת תשתיות</p>	<p>4.13</p>
<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : תחום השפעה 1. בתחום ההשפעה כמסומן בתשריט, לאחר הקמת מערכת ההולכה, כל בקשה להיתר, למעט למתקני תשתית, שניתן להקים בתחום קווי הבנין, תלווה בהסכמה בכתב מרשות הגז.</p>	<p>ב</p>
<p>מגבלות בניה ופיתוח</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותחזוקה של קווי התשתית, שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך (ובלבד שלא יכלול מגורים זמניים או מפעל לייצור בטון), לרבות דרכי עפר זמניות, ביתן שומר, עירום זמני של עפר, אחסנה, אגירת חומרי עבודה וגלם, שינוי וטיפול בחומרים אלה, סימנם וגידורם לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. ב. יעודי הקרקע בתחום זה יהיו על פי התוכניות המאושרות החלות בשטח.</p>	<p>4.14.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום זה לא תותר בניה כלשהי, למעט מתקני תשתית.</p>	<p>4.14.2</p> <p>א</p>
<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.15</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מסחר קמעונאי לרבות מרכולים, מסעדות ובתי קפה, משרדים, שירותי בריאות ושירותים אישיים שונים, מסחר ותעסוקה לסוגיהם, ובלבד שלא יהוו השימושים מטרד רעש, עשן וריח. ב. סדנאות אומן ובתי מלאכה למלאכות לא מזהמות. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ג. שרותי מחשב, תקשורת ומידע ד. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכיו"ב. ה. מבני עזר ושטחי איחסון לתמיכה בשטחי התעסוקה. ו. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים. ז. שטחים לגינון, שבילים רחבות מרוצפות וכיו"ב. ח. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד' ט. לא יותרו שימושים תעשייתיים ובתי מלאכה מזהמים, מוסכים, שטחי איחסון לחומרי גלם וכיו"ב.</p>	<p>4.15.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חדר טכני א) יותר חדר טכני בגג למכונות ולמערכות. ב) שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. ג) שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.15	מסחר ותעסוקה
	<p>2. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>(א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב.</p> <p>(ב) מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>(ג) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במגרשים ביעוד מסחר תעסוקה הגובלים במגרשי מגורים, בתחום קו הבניין, בצלע הגובלת עם המגורים, יבוצע פיתוח גנני כדי ליצור חיץ עם מגרשי המגורים.</p> <p>2. רצועת הפיתוח תסומן בתכנית הבינוי והפיתוח שתשולב בבקשה להיתר הבניה למגרש.</p>
4.16	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	<p>שימושים</p> <p>א. סדנאות אומן ובתי מלאכה למלאכות לא מזהמות</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>ג. שרותי מחשב, תקשורת ומידע</p> <p>ד. מועדונים לנוער ולקשישים ומבנים לפעילויות תרבות, שרותי בריאות וקהילה, גני ילדים, מבני דת וכדומה.</p> <p>ה. כל מבנה אחר לצרכי הציבור שהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בסעיף 188.</p> <p>ו. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים תעשייתיים ובתי מלאכה מזהמים</p> <p>ח. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד'</p>
4.16.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חדר טכני</p> <p>(א) יותר חדר טכני בגג למכונות ולמערכות.</p> <p>(ב) שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.</p> <p>(ג) שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>2. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>(א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב.</p>



4.16

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.
(ב) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.

הוראות פיתוח

ב

1. במגרשים ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור הגובלים במגרשי מגורים, בתחום מרווח קו הבניין, בצלע הגובלת עם המגורים, יבוצע פיתוח גנני כדי ליצור חיץ עם מגרשי המגורים השכנים. רצועת הפיתוח הגנני תהיה ברוחב של 3 מטר לפחות.
2. רצועת הפיתוח תסומן בתכנית הבינוי והפיתוח שתשולב בבקשה להיתר הבניה למגרש.



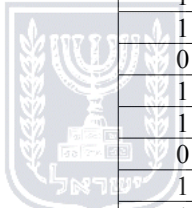
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	3	3	45	75	6561	1050	0	962	4549	8748	1	מגורים א'	
1	3	3	45	75	7548	1208	0	1107	5233	10064	2	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1487	238	0	218	1031	1983	3	מגורים א'	
1	3	3	45	75	6998	1120	0	1026	4852	9330	4	מגורים א'	
1	3	3	45	75	2289	366	0	336	1587	3051	5	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1908	305	0	280	1323	2544	6	מגורים א'	
1	3	3	45	75	3466	555	0	508	2403	4621	7	מגורים א'	
0	1		45		360	0	0	60	300	4621	7	מסחר	
1	3	3	45	75	1102	176	0	162	764	1469	8	מגורים א'	
0	1		45		120	0	0	20	100	1469	8	מסחר	
1	3	3	45	75	1160	186	0	170	804	1546	9	מגורים א'	
1	3	3	45	75	969	155	0	142	672	1292	10	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1842	295	0	270	1277	2455	17	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1876	300	0	275	1301	2502	18	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1689	270	0	248	1171	2251	19	מגורים א'	
1	3	3	45	75	2112	338	0	310	1464	2815	20	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1999	320	0	293	1386	2665	21	מגורים א'	
1	3	3	45	75	3985	638	0	584	2763	5313	22	מגורים א'	
1	3	3	45	75	2807	449	0	412	1946	3742	23	מגורים א'	
0	1		45		300	0	0	50	250	3742	23	מסחר	
1	3	3	45	75	1746	279	0	256	1211	2328	24	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1713	274	0	251	1188	2285	25	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1719	275	0	252	1192	2292	26	מגורים א'	
0	1		45		180	0	0	30	150	2292	26	מסחר	
1	3	3	45	75	1744	279	0	256	1209	2325	27	מגורים א'	
0	1		45		180	0	0	30	150	2325	27	מסחר	
1	3	3	45	75	1524	244	0	224	1057	2033	28	מגורים א'	
1	3	3	45	75	1402	224	0	206	972	1869	29	מגורים א'	
1	3	3	45	75	2482	397	0	364	1721	3310	30	מגורים א'	
0	1		45		240	0	0	40	200	3310	30	מסחר	
1	3	3	45	75	2251	360	0	330	1561	3002	31	מגורים א'	
0	1		45		240	0	0	40	200	3002	31	מסחר	
1	3	3	45	75	1810	290	0	265	1255	2413	32	מגורים א'	
0	1		45		180	0	0	30	150	2413	32	מסחר	

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
1	3	3	10	45	75	2456	393	0	360	1703	3275	33	מגורים א'
0	1		0	45		240	0	0	40	200	3275	33	מסחר מגורים א'
1	3	3	16	45	75	3971	635	0	582	2753	5295	34	מגורים א'
0	1		0	45		360	0	0	60	300	5295	34	מסחר מגורים א'
1	3	3	25	45	75	6214	994	0	911	4309	8286	35	מגורים א'
0	1		0	45		420	0	0	70	350	8286	35	מסחר מגורים א'
1	3	3	5	45	75	1244	199	0	182	863	1659	36	מגורים א'
1	3	3	19	45	75	4882	781	0	716	3385	6510	37	מגורים א'
0	1		0	45		420	0	0	70	350	6510	37	מסחר מגורים א'
1	3	3	9	45	75	2012	322	0	295	1395	2638	38	מגורים א'
1	3	3	4	45	75	1098	176	0	161	761	1463	39	מגורים א'
1	3	3	5	45	75	1181	189	0	173	819	1575	40	מגורים א'
1	3	3	11	45	75	2667	427	0	391	1849	3555	41	מגורים א'
1	3	3	10	45	75	2380	381	0	349	1650	3174	42	מגורים א'
1	3	3	10	45	75	2555	409	0	375	1771	3405	43	מגורים א'
1	3	3	13	45	75	3125	500	0	458	2167	4167	44	מגורים א'
0	1		0	45		300	0	0	50	250	4167	44	מסחר מגורים א'
1	3	3	12	45	75	3105	497	0	455	2153	4140	45	מגורים א'
0	1		0	45		300	0	0	50	250	4140	45	מסחר מגורים א'
1	3	3	4	45	75	981	157	0	144	680	1308	46	מגורים א'
1	3	3	8	45	75	1985	318	0	291	1376	2647	47	מגורים א'
0	1		0	45		240	0	0	40	200	2647	47	מסחר מגורים א'
1	3	3	7	45	75	1730	277	0	254	1199	2306	54	מגורים א'
1	3	3	9	45	75	2270	363	0	333	1574	3027	55	מגורים א'
0	1		0	45		240	0	0	40	200	3027	55	מסחר מגורים א'
1	3	3	14	45	75	3448	552	0	506	2390	4596	56	מגורים א'
1	3	3	12	45	75	2923	468	0	429	2026	3897	57	מגורים א'
0	1		0	45		300	0	0	50	250	3897	57	מסחר מגורים א'
1	3	3	21	45	75	5189	830	0	761	3598	6920	58	מגורים א'
1	3	3	24	45	75	5881	941	0	863	4077	7841	59	מגורים א'
0	1		0	45		420	0	0	70	350	7841	59	מסחר מגורים א'
1	3	3	7	45	75	1751	280	0	257	1214	2335	60	מגורים א'
1	3	3	7	45	75	1694	271	0	248	1175	2259	61	מגורים א'
1	3	3	19	45	75	4637	742	0	680	3215	6182	62	מגורים א'
1	3	3	11	45	75	2873	460	0	421	1992	3830	63	מגורים א'
1	3	3	13	45	75	3231	517	0	474	2240	4308	66	מגורים א'
1	3	3	15	45	75	3689	590	0	541	2558	4920	67	מגורים א'
1	3	3	13	45	75	3129	501	0	459	2169	4172	68	מגורים א'



תכנון זמין מונה הדפסה 70

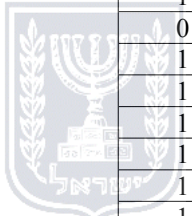


תכנון זמין מונה הדפסה 70

מספר קומות		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	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
0	1		0	45		300	0	0	50	250	4172	68	מסחר	א' מגורים
1	3	3	11	45	75	2690	430	0	395	1865	3587	69		א' מגורים
0	1		0	45		300	0	0	50	250	3587	69	מסחר	א' מגורים
1	3	3	10	45	75	2511	402	0	368	1741	3349	70		א' מגורים
0	1		0	45		240	0	0	40	200	3349	70	מסחר	א' מגורים
1	3	3	12	45	75	3093	495	0	454	2144	4124	71		א' מגורים
1	3	3	7	45	75	1681	269	0	247	1165	2241	72		א' מגורים
1	3	3	13	45	75	3132	501	0	459	2172	4177	73		א' מגורים
1	3	3	13	45	75	3319	531	0	487	2301	4425	74		א' מגורים
1	3	3	26	45	75	6564	1050	0	963	4551	8751	75		א' מגורים
0	1		0	45		420	0	0	70	350	8751	75	מסחר	א' מגורים
1	3	3	12	45	75	3012	482	0	442	2088	4016	90		א' מגורים
0	1		0	45		300	0	0	50	250	4016	90	מסחר	א' מגורים
1	3	3	16	45	75	3994	639	0	586	2769	5325	91		א' מגורים
0	1		0	45		360	0	0	60	300	5325	91	מסחר	א' מגורים
1	3	3	11	45	75	2843	455	0	417	1971	3790	92		א' מגורים
1	3	3	8	45	75	2045	327	0	300	1418	2727	93		א' מגורים
1	3	3	48	45	75	12100	1936	0	1775	8389	16133	94		א' מגורים
1	3	3	5	45	75	1167	187	0	171	809	1555	97		א' מגורים
1	3	3	9	45	75	2176	348	0	319	1509	2901	98		א' מגורים
0	1		0	45		240	0	0	40	200	2901	98	מסחר	א' מגורים
1	3	3	5	45	75	1175	188	0	172	815	1567	99		א' מגורים
1	3	3	4	45	75	983	157	0	144	682	1311	100		א' מגורים
1	3	3	4	45	75	1117	179	0	164	774	1488	101		א' מגורים
1	3	3	11	45	75	2677	428	0	393	1856	3570	102		א' מגורים
1	3	3	4	45	75	1098	176	0	161	761	1463	105		א' מגורים
1	3	3	4	45	75	998	160	0	146	692	1331	106		א' מגורים
1	3	3	5	45	75	1235	198	0	181	856	1647	107		א' מגורים
1	3	3	4	45	75	914	146	0	134	634	1220	108		א' מגורים
1	3	3	6	45	75	1399	224	0	205	970	1865	109		א' מגורים
1	3	3	4	45	75	1024	164	0	150	710	1365	110		א' מגורים
1	3	3	12	45	75	3007	481	0	441	2085	4009	111		א' מגורים
1	3	3	7	45	75	1820	291	0	267	1262	2426	112		א' מגורים
1	3	3	10	45	75	2513	402	0	369	1742	3350	113		א' מגורים
1	3	3	11	45	75	2739	438	0	402	1899	3651	114		א' מגורים
1	3	3	14	45	75	3530	565	0	518	2447	4706	115		א' מגורים
1	3	3	9	45	75	2202	352	0	323	1527	2936	116		א' מגורים
1	3	3	7	45	75	1788	286	0	262	1240	2384	117		א' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

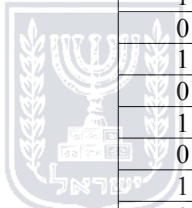


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות		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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
1	3	3	11	45	75	2781	445	0	408	1928	3708	118	מגורים א'
1	3	3	9	45	75	2170	347	0	318	1505	2894	119	מגורים א'
1	3	3	10	45	75	2660	426	0	390	1844	3546	120	מגורים א'
1	3	3	21	45	75	5230	837	0	767	3626	6973	121	מגורים א'
1	3	3	7	45	75	1754	281	0	257	1216	2339	131	מגורים א'
1	3	3	14	45	75	3611	578	0	530	2503	4814	132	מגורים א'
1	3	3	6	45	75	1589	254	0	233	1102	2119	133	מגורים א'
1	3	3	25	45	75	6230	997	0	914	4319	8305	134	מגורים א'
1	3	3	5	45	75	1280	205	0	188	887	1706	135	מגורים א'
1	3	3	7	45	75	1743	279	0	256	1208	2323	136	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	665	106	0	98	461	887	200	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	616	99	0	90	427	822	201	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	616	99	0	90	427	822	202	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	621	99	0	91	431	828	203	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	727	116	0	107	504	969	204	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	969	204	מסחר
1	3	3	4	45	75	898	144	0	132	622	1196	205	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1196	205	מסחר
1	3	3	3	45	75	734	117	0	108	509	978	206	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	783	125	0	115	543	1044	207	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1044	207	מסחר
1	3	3	3	45	75	818	131	0	120	567	1091	208	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1091	208	מסחר
1	3	3	3	45	75	773	124	0	113	536	1031	209	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1031	209	מסחר
1	3	3	3	45	75	698	112	0	102	484	930	210	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	930	210	מסחר
1	3	3	3	45	75	639	102	0	94	443	852	211	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	852	211	מסחר
1	3	3	3	45	75	687	110	0	101	476	915	213	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	620	99	0	91	430	827	214	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	668	107	0	98	463	891	215	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	657	105	0	96	456	877	216	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	594	95	0	87	412	793	217	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	561	90	0	82	389	748	218	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	682	109	0	100	473	910	219	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	593	95	0	87	411	791	220	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	714	114	0	105	495	951	221	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

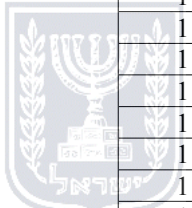


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות	מספר יח"ד לדונם	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				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
1	3	3	3	45	75	846	135	0	124	587	1129	222	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	744	119	0	109	516	992	223	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	590	94	0	87	409	787	224	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	598	96	0	88	414	797	225	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	601	96	0	88	417	801	226	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	850	136	0	125	589	1132	227	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	687	110	0	101	476	915	228	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	762	122	0	112	528	1015	229	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	871	139	0	128	604	1162	230	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	708	113	0	104	491	945	231	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	582	93	0	85	404	777	232	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	592	95	0	87	410	789	233	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	761	122	0	112	527	1014	234	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	627	100	0	92	435	837	235	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	590	94	0	87	409	787	236	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	723	116	0	106	501	963	237	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	682	109	0	100	473	910	238	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	888	142	0	130	616	1185	239	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	894	143	0	131	620	1193	240	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	652	104	0	96	452	870	241	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	555	89	0	81	385	740	242	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	560	90	0	82	388	747	243	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	618	99	0	91	428	823	244	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	561	90	0	82	389	749	245	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	539	86	0	79	374	719	246	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	584	93	0	86	405	778	247	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	584	93	0	86	405	779	248	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	729	117	0	107	505	971	249	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	732	117	0	107	508	977	250	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	824	132	0	121	571	1098	251	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	732	117	0	107	508	976	252	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	744	119	0	109	516	993	253	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	857	137	0	126	594	1142	254	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	577	92	0	85	400	769	300	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	776	124	0	114	538	1034	301	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1034	301	מסחר
1	3	3	3	45	75	648	104	0	95	449	863	302	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	661	106	0	97	458	881	303	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

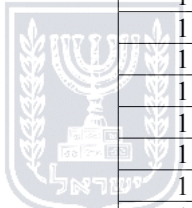


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות	מספר יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
1	3	3	3	45	75	796	127	0	117	552	1062	304	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	663	106	0	97	460	885	305	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	626	100	0	92	434	835	306	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	548	88	0	80	380	731	307	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	642	103	0	94	445	856	308	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	642	103	0	94	445	856	309	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	642	103	0	94	445	856	310	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	833	133	0	122	578	1112	311	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	645	103	0	95	447	860	312	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	621	99	0	91	431	829	313	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	533	85	0	78	370	712	314	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	533	85	0	78	370	711	315	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	682	109	0	100	473	910	319	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	673	108	0	99	466	897	320	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	674	108	0	99	467	898	321	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	676	108	0	99	469	902	322	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	691	111	0	101	479	922	323	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	714	114	0	105	495	951	324	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	811	130	0	119	562	1080	325	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	806	129	0	118	559	1075	326	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	686	110	0	101	475	914	327	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	877	140	0	129	608	1169	328	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	813	130	0	119	564	1084	329	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	601	96	0	88	417	801	330	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	627	100	0	92	435	837	331	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	893	143	0	131	619	1190	332	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	874	140	0	128	606	1165	333	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	669	107	0	98	464	893	334	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	639	102	0	94	443	852	335	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	695	111	0	102	482	927	336	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	749	120	0	110	519	998	337	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	742	119	0	109	514	988	338	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	783	125	0	115	543	1044	339	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	764	122	0	112	530	1020	340	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	833	133	0	122	578	1111	341	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	766	123	0	112	531	1022	342	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	758	121	0	111	526	1011	343	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	755	121	0	111	523	1005	344	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

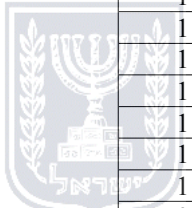


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות		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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
1	3	3	2	45	75	611	98	0	90	423	814	345	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	814	345	מסחר מגורים א'
1	3	3	3	45	75	627	100	0	92	435	836	346	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	836	346	מסחר מגורים א'
1	3	3	3	45	75	688	110	0	101	477	918	347	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	798	128	0	117	553	1064	348	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	763	122	0	112	529	1017	349	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1017	349	מסחר מגורים א'
1	3	3	2	45	75	537	86	0	79	372	716	350	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	649	104	0	95	450	866	351	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	638	102	0	94	442	850	352	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	639	102	0	94	443	851	353	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	777	124	0	114	539	1037	354	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	877	140	0	129	608	1169	355	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	812	130	0	119	563	1083	356	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	839	134	0	123	582	1119	357	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	748	120	0	110	518	996	358	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	721	115	0	106	500	962	359	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	551	88	0	81	382	734	360	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	560	90	0	82	388	747	361	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	573	92	0	84	397	764	362	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	832	133	0	122	577	1109	363	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	820	131	0	120	569	1094	364	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	856	137	0	126	593	1141	365	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	868	139	0	127	602	1157	366	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	841	135	0	123	583	1121	367	מגורים א'
0	1		0	45		120	0	0	20	100	1121	367	מסחר מגורים א'
1	3	3	3	45	75	636	102	0	93	441	848	400	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	657	105	0	96	456	877	401	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	626	100	0	92	434	835	402	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	670	107	0	98	465	894	403	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	620	99	0	91	430	827	404	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	749	120	0	110	519	998	405	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	758	121	0	111	526	1012	406	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	737	118	0	108	511	983	407	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	762	122	0	112	528	1016	409	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	762	122	0	112	528	1016	410	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	614	98	0	90	426	820	411	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות		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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
1	3	3	3	45	75	662	106	0	97	459	882	412	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	826	132	0	121	573	1102	413	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	721	115	0	106	500	962	414	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	674	108	0	99	467	898	415	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	648	104	0	95	449	864	416	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	695	111	0	102	482	927	417	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	644	103	0	94	447	859	418	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	618	99	0	91	428	823	419	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	625	100	0	92	433	832	420	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	644	103	0	94	447	859	421	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	649	104	0	95	450	865	422	מגורים א'
1	3	3	2	45	75	623	100	0	91	432	831	423	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	659	105	0	97	457	879	424	מגורים א'
1	3	3	3	45	75	646	103	0	95	448	861	425	מגורים א'
0	1			100	100	49	0	0	0	49	49	600	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	69	0	0	0	69	69	601	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	75	0	0	0	75	75	602	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	53	0	0	0	53	53	603	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	77	0	0	0	77	77	604	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	50	0	0	0	50	50	605	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	50	0	0	0	50	50	606	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	49	0	0	0	49	49	607	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	62	0	0	0	62	62	608	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	50	0	0	0	50	50	609	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	52	0	0	0	52	52	610	מתקנים הנדסיים
0	1			100	100	62	0	0	0	62	62	611	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 70



תכנון זמין מונה הדפסה 70

תכנית מס': 624-0315317 - שם התכנית: קאר א-סר שכונת דרומיות

מספר קומות		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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
1	2	0	0	80	90	402289	44699	0	44699	312891	446987	612	מתקנים הנדסיים
1	2	0	0	10	6	15000	2000	0	3000	10000	227255	613	מתקנים הנדסיים
1	2		0	55	100	28394	5679	0	2839	19876	28394	700	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	1186	237	0	119	830	1186	701	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	1817	363	0	182	1272	1817	702	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	1381	276	0	138	967	1382	703	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	2336	467	0	234	1635	2335	704	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	1363	273	0	136	954	1363	705	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	1854	371	0	185	1298	1854	706	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	8539	1708	0	854	5977	8538	707	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	8231	1661	0	823	5762	8231	708	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	1297	259	0	130	908	1297	709	מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	3469	694	0	347	2428	3469	710	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

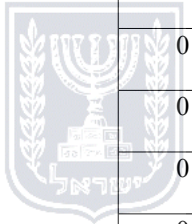


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות	מספר קומות	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1	2		0	55	100	5999	1200	0	600	4199	5998	711		מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	55	100	3050	610	0	305	2135	3050	712		מבנים ומוסדות ציבור
1	2		0	30	35	6845	978	0	978	4889	19554	800		ספורט ונופש
0	1		0		3	448	0	0	0	448	14932	801		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	117	0	0	0	117	3989	802		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	38	0	0	0	38	1280	803		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	46	0	0	0	46	1530	806		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	41	0	0	0	41	1376	808		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	55	0	0	0	55	1833	809		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	55	0	0	0	55	1823	810		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	39	0	0	0	39	1293	812		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	38	0	0	0	38	1257	814		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	92	0	0	0	92	3051	815		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	154	0	0	0	154	5126	816		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	53	0	0	0	53	1780	817		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	41	0	0	0	41	1373	818		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	35	0	0	0	35	1152	819		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	83	0	0	0	83	2756	821		שטח ציבורי פתוח
0	1		0		3	47	0	0	0	47	1571	822		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

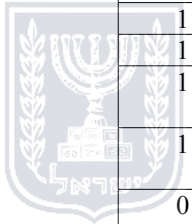


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	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 כללי	
0	0			3	251	0	0	0	251	8356	826		שטח ציבורי פתוח
0	0			3	53	0	0	0	53	1771	828		שטח ציבורי פתוח
1	1		55	100	2750	550	0	275	1925	2750	900		תעסוקה
1	1		55	100	2503	501	0	250	1752	2503	901		תעסוקה
1	1		55	100	2556	511	0	256	1789	2556	902		תעסוקה
1	1		55	100	2856	571	0	286	1999	2856	903		תעסוקה
1	1		55	100	2548	509	0	255	1784	2548	904		תעסוקה
1	1		55	100	3122	625	0	312	2185	3122	905		תעסוקה
1	1		55	100	2549	510	0	255	1784	2549	906		תעסוקה
1	1		55	100	2970	594	0	297	2079	2970	907		תעסוקה
1	1		55	50	1556	311	0	156	1089	3112	908	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	1		55	50	1556	311	0	156	1089	3112	908	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	1		55	100	12544	2509	0	1254	8781	12544	909		מסחר
1	1		55	100	6097	1219	0	610	4268	6097	910		מסחר
1	1		55	50	1964	393	0	196	1375	3928	911	מסחר	מסחר ותעסוקה
1	1		55	50	1964	393	0	196	1375	3928	911	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
0	0		80	80	1548	0	0	39	1509	1934	1000		קרקע חקלאית
0	0		80	80	5713	0	0	143	5570	7141	1001		קרקע חקלאית
0	0		80	80	14334	0	0	358	13976	17918	1002		קרקע חקלאית
0	0		80	80	7182	0	0	180	7002	8977	1003		קרקע חקלאית
0	0		80	80	2593	0	0	65	2528	3241	1004		קרקע חקלאית
0	0		80	80	32759	0	0	819	31940	40949	1005		קרקע חקלאית



תכנון זמין מונה הדפסה 70



תכנון זמין מונה הדפסה 70

מספר קומות	מספר יח"ד 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						
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	0	1	0	80	80	16941	0	0	424	16517	21175	1006	קרקע חקלאית
0	1	0	80	80	15592	0	0	390	15202	19490	1007	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	24996	0	0	625	24371	31245	1008	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	29828	0	0	746	29082	37285	1009	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	24645	0	0	616	24029	30806	1010	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	19079	0	0	477	18602	23849	1011	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	44904	0	0	1123	43781	56130	1012	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	32424	0	0	811	31613	40530	1013	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	21369	0	0	534	20835	26712	1014	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	36683	0	0	917	35766	45854	1015	קרקע חקלאית		
0	1	0	80	80	5250	0	0	131	5119	6563	1016	קרקע חקלאית		
1	2	0	5	6	1500	200	0	300	1000	31732		מתקנים הגדסיים		

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:

הערה לשטחי שרות:

- שטחי שירות כוללים ממ"ד/ ממ"ק בשטח מינימאלי של 9 מ"ר, מחסן בשטח מינימאלי של 6 מ"ר ליחידת דיור ושטח חנייה מקורה בשטח מינימאלי של 15 מ"ר ליחידת דיור.
- בקווי בניין בכל הייעודים יהיו כמסומן בתשריט.
- בתיא שטח בהם מסומנים עצים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, קוו בניין מעצים לשימור: לא תותר בנייה בטווח 4 מטר מגזע עץ.
- במגרשי מגורים יותר קו בניין 0 במרווח הצידי והאחורי לצורך בניית מחסן ומבנה למגורים זמניים.
- במגרשים למסחר, מסחר ותעסוקה, תעסוקה ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, תותר בניית מבני עזר גם במרווח בין קו הבניין וגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

ה. במגרשים למתקנים הנדסיים 600-611 יותר קו בניין 0 בכל גבולות המגרש.

ו. הערה לשטח עיקרי במגורים א': כולל "שיג" בגודל מירבי 60 מ"ר.

ז. יותר ניוד של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ולהיפך, בסדר גודל של עד 5% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

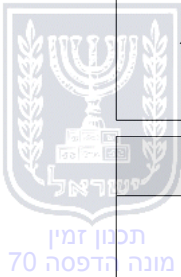
6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י מוסד התכנון המקומי המוסמך, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכנית תכלול שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת בצוע פתרונות הביוב כאמור.
 - ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
 - תנאי למתן היתר בניה במגרשים בכל היעודים, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1: 250 לפחות על גבי מפה טיפוגרפית. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים.
 - תנאי למתן היתר בניה במתחמי מגורים משפחתיים (מגרשים 1-10, 17-47, 54-63, 66-75, 90-94, 97-102, 105-121 ו-136-131) הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תכנית הבינוי שלעיל תוגש בקנה מידה 1: 250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:
 - העמדת המבנים במתחם המציגה מיצוי של 100% מהזכויות במתחם.
 - דרכי גישה למבנים.
 - מגרשי חניה במתחם, הכוללים חניות עבור מתחם המגורים עפ"י תקן.
 - שבילי הולכי רגל.
 - מבני עזר במתחם.
 - מפלסי 0.00 למבני המגורים במתחם.
 - קווי בניין למתחם והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.
 - עמידה בתכנית המותרת ובמספר הקומות.
 - פתרון ביוב וניקוז למתחם, בהתאם למסמכי התכנית.
 - בקשות להיתרי בניה בתאי שטח ביעוד קרקע חקלאית, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1: 500 לפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, את דרכי הגישה למבנים ואת מרחקי ההצבה של המבנים המוצעים מהמבנים הסמוכים.
 - תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
 - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - היתרי בניה למבנים ביעוד, מסחר, תעסוקה ומסחר ותעסוקה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. בהעדר יחידה לאיכות הסביבה יתואמו ההיתרים עם היועץ הסביבתי לוועדה המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה. בקשות להיתר ליעודים אלו יפרטו את השימושים המיועדים להיכלל בבניה וכן את האמצעים למניעה ולמיזעור של מטרדים.
 - בקשות להיתר הכוללים מתקנים טכניים כגון חדרי סעף, מתקני השנאה וגנרטורים, יפרטו את האמצעים למזעור מטרדי רעש, קרינה וזיהום אוויר ממתקנים אלו ויתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. בהעדר יחידה לאיכות הסביבה יתואמו ההיתרים עם היועץ הסביבתי לוועדה המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה..

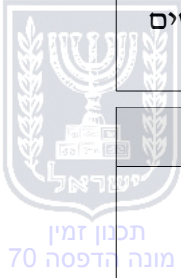
תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ט. תנאי להיתר בניה למבנים בשטח ביעוד קרקע חקלאית, יהא תיאום הבניה המוצעת עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>י. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>יב. בקשה להיתר לשטח שבתחומו מבנה המסומן בתשריט להריסה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>יג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה במגרשים ביעוד מגורים או ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הסמוכים לכביש ארצי 25, יהיה קבלת דו"ח אקוסטי אשר יבחן את הצורך בנקיטת אמצעים למיתון רעש מכביש 25 כלפי אותם מגרשים. ככל שנדרש מיגון אקוסטי, ביצועו יהיה תנאי לאכלוס המבנים.</p> <p>טו. תנאי להיתר בתחום יעוד נחל/ תעלה/ מאגר מים, יהיה תאום עם רשות הניקוז שקמה בשור.</p> <p>טז. תנאי להיתר בניה ו/או לתוספת בנייה יהיה עמידה בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה בתחום הסקירה על פי תכנית תמ"א/37/א יהיה תאום עם רשות הגז הטבעי.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>יח. תנאים להוצאת היתר למגרש 613 (מט"ש)</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות לכל מתקן, מבנה ובריכה בשטח התכנית.</p> <p>4. כל היתרי הבניה יינתנו באישור מנהל התעופה האזרחי.</p> <p>5. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שיוגשו תכניות הנדסיות שיכללו פרטים לאיטום קרקעית הבריכות ולמערכת ניטור עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6. לא יינתן היתר בניה כולל סלילת דרכים ותשתיות בתחום רצועת הגז הטבעי ללא תיאום עם רשויות הגז.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה כולל סלילת דרכים ותשתיות בתחום השפעת קו המתח העליון הקיים, ללא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. היתרי הבניה יוצאו רק לאחר שהובטחו התנאים לביצוע פעולות ניקוז ומניעת זרימת שפכים לואדיות ולמי התהום, בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>9. היתרי בניה לא יוצאו טרם הוסדר נושא גידור האתר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המשרד להגנת הסביבה למפרטים הטכניים ולפתרונות הטכנולוגיים שאושרו לעניין מניעת מטרדי ריח.</p> <p>יט. תנאי להיתר בתחום השפעת קו חשמל מתח עליון 161 ק. וולט קיים, במגרשים 612 ו- 613, יהיה העתקת קו החשמל לפרוזדור חשמל המאושר מערבית לקאסר א-סר.</p> <p>כ. בתחום יעוד רצועת תשתיות, היתרי הבנייה יאושרו לאחר קבלת אישור רשות הגז, בהתאם למפורט בפרק ג' בתמ"א 1/א/37.</p> <p>כא. בתאי שטח מס' 500, 801, 802, 833,834, 1020, 1100, 613, 614 ביעוד "נחל", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מאושרת", "דרך מוצעת" ו"מתקן הנדסי", הנמצאים בתחום מגבלות בנייה</p>	



<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ופיתוח של תמ"א 37 / 3 / א, היתרי הבנייה יאושרו לאחר קבלת אישור רשות הגז בדבר עמידה בדרישות צו הבטיחות. רשות הגז תיתן את התייחסותה בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה להתייחסות זו.</p> <p>כב. היתרי בנייה למגרשים בתחום השפעה (תחום סקירה עפ"י תמ"א 37 / 3 / א) יאושרו לאחר קבלת אישור רשות הגז, בהתאם למפורט בסעיף 11 לתמ"א 37 / 3 / א.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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 שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 דרכים</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>א. ניקוז ושימור מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. יש לשמר כושר החדירה של הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרי, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ככל הניתן, יש לעשות שימוש בחומרי ריצוף חדירים במשטחים כגון באזורי החניה. <p>ב. מיתון השפעת האקלים</p> <ol style="list-style-type: none"> בפיתוח המרחב הציבורי, רחובות, שבילים, שצ"פים ושטחים פתוחים בתחום מגרשים ליעודים ציבוריים ומגרשים למסחר ותעסוקה, יעשה שימוש במרכיבים ממתני אקלים, לרבות שימוש בצמחיה מותאמת אקלים, בקירות מגיני רוח ומטילי צל ובמצללות. בקשות להיתר בניה במרחב הציבורי יפרטו את המרכיבים ממתני האקלים בתכניות הבינוי והפיתוח למגרשים כחלק מהבקשה להיתר. 	<p>6.6</p>



איכות הסביבה	6.6
<p>ג. פסולת</p> <p>1. פתרון הפסולת בתכנית יהיה פתרון מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>2. כחלק מפתרון הפסולת יקבעו אתרים לריכוז והפרדה במקור של פסולת עבור כל השימושים ויעודי הקרקע. הכל עפ"י הנחיות הרשות המקומית והיועץ הסביבתי לרשות המקומית.</p>	
תשתיות	6.7
<p>א. מעבר תשתיות במגרשים</p> <p>תותר העברת קווי מערכות תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול. עפ"י דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז.</p> <p>ג. מים וביוב</p> <p>1. בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לקאסר א-סר.</p> <p>2. פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה כמפורט בנספח הביוב (נספח מס' 4).</p> <p>ד. תשתיות חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה - יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים לפי טבלת מגבלות שבסעיף 6.10 ה. 4.</p> <p>להלן:</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך. מרחק תחנת השנאה ממבני מגורים/ מבני ציבור ותעסוקה לא יפחת מהקבוע על פי הקנות המשרד להגנת הסביבה שיהיו בתוקף באותה עת. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור בוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - 20.0 מטר מציר הקו</p>	



6.7	תשתיות
	<p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו כבל חשמל תת קרקעי מתח נמוך - 0.5 מטר כבל חשמל תת קרקעי מתח גבוה - 3.0 מטר כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת - 1.0 מטר מהמתקן שנאי על עמוד - 5 מטר מהמתקן ועל פי תקנות המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>5. הוראות לעת הבניה</p> <p>א) באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ג) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ד) על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים על קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>ה. תשתיות טלפון</p> <p>1. קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.</p> <p>2. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קוים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.</p> <p>3. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>ו. תשתיות טלוויזיה בכבלים כמפורט בסעיף תשתיות טלפון לעיל.</p>
6.8	תשתיות
	<p>ז. הזנות חשמל וטלפון במתחמי מגורים משפחתיים באזור בו קיימים מתחמי מגורים משפחתיים, בו ממוקמים מספר מבני מגורים באותו מגרש, חיבורי ההזנות יתואמו עם גורמי חברת החשמל ובזק למתן הזנה ממספר לוחות בהיקף מתחם המגורים המשפחתי, תוך שמירה על כללים, חוקים של הרשויות ואישורים.</p>



<p>תשתיות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בתחום מגבלות בניה מרצועת התשתיות כמסומן בתשריט לא תותר בניה כלשהי, למעט מתקני תשתית.</p>	
<p>תשתיות סימון בתשריט : תחום השפעה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בתחום ההשפעה (תחום סקירה עפ"י תמ"א 37 / 3 א) של רצועת התשתיות כמסומן בתשריט, לאחר הקמת מערכת ההולכה, כל בקשה להיתר, למעט למתקני תשתית, שניתן להקים בתחום קווי הבנין, תלווה בהסכמה בכתב מרשות הגז.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</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.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. היתרי בניה לדרכים, לתשתיות ולשטחים הפתוחים יכללו הוראות לזמן הביצוע כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות הפיתוח לדרכים ולתשתיות בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר חייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות. 2. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם, לבודד את תחום העבודה ולהבטיח כי יינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם. 3. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי השכונה המתגוררים במקום. 4. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות. 5. טרם תחילת עבודות הפיתוח, תוגש תכנית עבודה מפורטת לביצוע הדרכים והתשתיות אשר תכלול פירוט של שלבי הביצוע ולוח זמנים לביצוע השלבים השונים. 6. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד האזורים יתואם עם ועד התושבים ומהנדס הוועדה המקומית אבו בסמה. 7. עבודות יבוצעו בתיאום מראש עם מהנדס הוועדה המקומית, והודעה על דבר תחילת ביצוע עבודות תפורסם על גבי שילוט במקום בשפה העברית והערבית. 8. יינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי הנגר הטבעי 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 הנגר ולהפנייתם לתוואים חליפיים למניעת סיכון חיי אדם 	

<p>6.13 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>ונוזק לרכוש.</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. עץ לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>ב. עץ לעקירה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ מחדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. הגבלות מתמ"א 15</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. בתא שטח מספר 612 יש לתאם כל מכשול עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. גובה מבנים</p>	<p>6.16</p>



6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139.</p> <p>3. שבועיים לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>
6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה על פי הוראות תכנית זו יראו כמבנים המסומנים להריסה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח דרכים ותשתיות	ביצוע רחובות מאספים, : 3,4,5,6 והמערכות בתחום דרכים אלו.
2	פיתוח דרכים ותשתיות, הכשרת מגרשים לצרכי ציבור	ביצוע חלקי של רחובות מקומיים המערכות בתחומם והכשרת מגרשים לצרכי ציבור הסמוכים.
3	השלמת פיתוח דרכים ותשתיות	השלמת ביצוע הרחובות המקומיים, המערכות בתחומם והשלמת הכשרת מגרשים לצרכי ציבור
4	איכלוס מעבר ל- 500 יח"ד	ביצוע מפרידן בכניסה לקאסר א-סר מדרך 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70