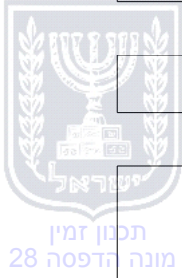


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0505313

כסייפה - הרחבה לשכונה 13



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/06/2018

להפקיד את התכנית
15/04/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נעשתה בשיתוף ותיאום התושבים המתגוררים כיום בשטח התכנית ותואמת להסדרת האוכלוסייה הקיימת ולריבוי הטבעי של אוכלוסייה זו בשנת היעד.
תכנית המיועדת לכ-160 יח"ד (מתוכם 26 יח"ד מאושרות), עם מבנים ומוסדות הציבור והשירותים הנלווים אליהם, בשטח של כ-110 דונם.
וברובה מיועדת להסדרה במקום ולריבוי טבעי, עם התאמה לממשקים עם התכניות המפורטות המאושרות במקום, תכניות 7/מ/192 ו- 297/03/7.
התכנית ממוקמת בחלק הדרום-מערבי של הישוב כסייפה, והשטח ברובו ביעוד שצ"פ ע"פ תכנית המתאר המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כסייפה - הרחבה לשכונה 13

652-0505313

מספר התכנית

110.623 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

205650 קואורדינאטה X

572310 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בדרום-מערב היישוב כסייפה, בתוך תחום שיפוט המועצה המקומית כסייפה ובשטח גלילי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073	לא מוסדר	חלק		999
400052	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991	650	3942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /248 /02 /7
22/10/1989	236	3708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /297 ממשיכות לחול.	שינוי	297 /03 /7
12/12/1996	980	4467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 192 ממשיכות לחול.	שינוי	192 /במ/ 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	13: 05 31/01/2019	ארי כהן	31/01/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 42 18/03/2019	כנרת דביר	14/03/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	12: 42 18/03/2019	כנרת דביר	18/03/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	10: 10 20/02/2019	שמואל בדולח	20/02/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	10: 10 20/02/2019	שמואל בדולח	20/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית למים וביוב	13: 48 03/02/2019	שמואל בדולח	03/02/2019	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	10: 11 20/02/2019	שמואל בדולח	20/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית לניקוז וניהול מי נגר	14: 28 03/02/2019	שמואל בדולח	03/02/2019	16		מנחה	ניקוז
לא	נספח פרוגרמתי	13: 43 03/02/2019	חיים פיליאקוף	03/02/2019	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט עצים בוגרים	11: 05 10/02/2019	ניר מעוז	24/08/2017		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - אינדקס	12: 20 29/05/2018	ניר מעוז	01/04/2018	25		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	09: 44 28/08/2017	ברנד גטניו	28/08/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד החקלאות	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		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
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264266		

(1) כתובת: קרית הממשלה קומה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	(1)	2	02-6797744		mic- arc@mic- arc.com
מים/ביוב/נ יקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hg m-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@da tamap.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	רעם הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@ra meng.net
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	(2)				maozni@gma il.com
פרוגרמה	יועץ	חיים פיליאקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	107			cfialk@gmail .com

(1) כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1.

(2) כתובת: פרדס חנה-כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מונח	הגדרת מונח
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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המגורים בשכונה 13, כסייפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
- מיעוד דרך מאושרת לייעודי: מבנים ומוסדות ציבור וקרקע חקלאית.
- מיעוד מגורים לייעודי: דרך מוצעת, שביל, שטח ציבורי פתוח וקרקע חקלאית.
- מיעוד שטח ציבורי פתוח לייעודי: מגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שביל, שטח ציבורי פתוח וקרקע חקלאית.
2. קביעת מגרשים להקמת 158 יח"ד. קביעת מגרשים בעלי חזית מסחרית, מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים וקרקע חקלאית.
3. קביעת שטחי בניה למגורים א' בהיקף של 116 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה למגורים ב' בהיקף של 42 יח"ד.
5. קביעת שטחי מסחר במגרשים בעל חזית מסחרית בייעוד מגורים ב'.
6. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור.
8. קביעת שטחי בניה בשטחים ציבוריים פתוחים וקרקע חקלאית.
9. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 25, 31 - 41, 51 - 56, 59, 61
מגורים ב'	101 - 107
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
קרקע חקלאית	661, 662
שטח ציבורי פתוח	670 - 675
דרך מאושרת	820 - 822
דרך מוצעת	830
שביל	861 - 866

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	822
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	20 - 23, 36 - 39
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	662
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	861
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	19, 24, 35, 36, 38, 39
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	862
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	661, 662
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	674
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	670
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	672
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820, 821
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	662
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	821
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	830
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	661, 662
הנחיות מיוחדות	שביל	862
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	674, 675
חזית מסחרית	מגורים ב'	101 - 107
מבנה להריסה	דרך מוצעת	830
מבנה להריסה	מגורים ב'	103, 104
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	830
מבנה להריסה 2	מגורים א'	19, 20, 22, 23
ציר נחל	דרך מאושרת	822
ציר נחל	דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	קרקע חקלאית	662, 661
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	674
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	830
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1 - 11, 14, 15, 18, 19, 23 - 25, 31, 35, 36, 38 - 41, 61
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	101 - 107
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	661
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	862 - 864
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	670 - 672

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,683	2.43
מבנים ומוסדות ציבור	1,612	1.46
מגורים	14,282.2	12.92
שטח ללא תכנון מפורט	19,233.5	17.40
שטח ציבורי פתוח	72,734.6	65.80
סה"כ	110,545.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,324.21	2.10
דרך מוצעת	14,190.81	12.84
מבנים ומוסדות ציבור	3,587.86	3.25
מגורים א'	28,847.76	26.10
מגורים ב'	5,246.12	4.75
קרקע חקלאית	40,570.28	36.70
שביל	5,736.23	5.19
שטח ציבורי פתוח	10,042.24	9.08
סה"כ	110,545.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי ג. מבנים זמניים למגורים ד. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. מספר מבנים (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית. (ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בנין "0".</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים (א) באזור זה תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל קומת מרתף.</p> <p>3. 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>4. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית. (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש ושטחו המרבי יהיה 10 מ"ר. (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע. (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בנין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן. (ה) לא יותרו פתחים בקו בנין 0 (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.</p> <p>5. "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 בנין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>(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.</p> <p>(ו) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>(ז) כל שימוש אחר מלבד "שיג" כהגדרתו בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. מבנים זמניים למגורים</p> <p>(א) באזורים ביעוד זה תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני, בכפוף לקבלת היתר בניה. המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש יקבע בבקשה להיתר באופן שלא ימנע את הקמת מבני הקבע במקביל לשימוש במבנה זמני</p> <p>(ב) בניית המבנה למגורים זמניים תותר גם בקו בניין "0" צידי או/ו אחורי ובכל מקרה לא בחזית המגרש</p> <p>(ג) המבנה יהיה בשטח מרבי של 80 מ"ר. מהנדס הועדה רשאי להגדיל שטח המבנה מטעמים שירשמו</p> <p>(ד) המבנה יוקם לפרק זמן של 3 שנים לכל היותר. הריסתו ופינויו מהמגרש יהיה בד בבד עם אכלוס מבנה הקבע או לחלופין הסדרתו בהיתר על פי התב"ע</p> <p>(ה) חיבור חשמל למבנה זה יתאפשר רק לפי טופס 2 "חיבור זמני לתשתיות חשמל ומים"</p> <p>(ו) תנאי לחיבור לחשמל לפי טופס 4 תקנה 5 יהיה הריסת המבנה הזמני או לחלופין הוצאת היתר בניה</p> <p>(ז) כל שימוש אחר מלבד מגורים במבנים זמניים אלו, יהווה סטייה ניכרת</p> <p>7. ניקוז גגות</p> <p>(א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>8. גדרות</p> <p>(א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>(ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה</p> <p>(ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>9. הפרדה בתנועת הולכי רגל</p> <p>תשמר הפרדה מובנית בתחום המגרש בין תנועת הולכי הרגל ותנועת כלי הרכב</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בנייה</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>ג. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



4.2	מגורים ב'
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר מבנים במגרשים אלו תותר הקמת מבנה עיקרי אחד בלבד</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים תותר בניית מבנים בני 5 קומות מעל קומת מרתף</p> <p>3. 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</p> <p>4. 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</p> <p>5. ניקוז גגות כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>6. גינה משותפת בכל מגרש יתוכנן שטח פתוח של לפחות 30 מ"ר כגינה משותפת לשימוש הדיירים</p> <p>7. 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</p> <p>8. גגות קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מעקות וקירות כחלק מתכנון החזית</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה. החנייה התפעולית תהא בתחום זכות הדרך בהתאם לסימון בנספח תנועה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב, תהיה מסחרית, ויתרו בה השימושים : מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים ומשרדים</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי</p>

4.2	<p>מגורים ב'</p>
	<p>למגרשי המגורים</p> <p>3. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה</p> <p>4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה</p> <p>5. גובה המסחר לא יפחת מ- 2.75 מטרים.</p> <p>5. 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. ככל שיקבעו הנחיות מרחביות יגברו הנחיות אלה על הנחיות האדריכליות בתכנית זו.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בריאות</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p>
4.3	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. 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" - מבנה התכנסות ואירוח</p> <p>ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'</p> <p>ז. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, שככות צל וכיו"ב</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <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 קטנה ככל האפשר לרחוב.</p> <p>3. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.</p> <p>4. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>5. חדר טכני</p> <p>(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השנייה</p>

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>6. מרתף</p> <p>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>7. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ג. תכנון רחובות ממותני תנועה יהיה על פי נספח התנועה ובהתאם לתקנים.</p> <p>ד. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:</p> <p>1) קביעת מפלסי הדרכים סופיים. 2) תכנון המסעות והמדרכות. 3) קווי ראייה בצמתים ועקומות. 4) הסדרי תנועה. 5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות. 7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.</p> <p>8) ביצוע הרחובות בשכונה ממותנת תנועה יהיה על פי תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 אשר תוכן לכל השכונה בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p>	<p>4.4.2</p> <p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>ב. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1) במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים הצללה ונטיעות.</p> <p>2) יושם דגש על נטיעת עצי צל.</p> <p>3) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר.</p> <p>4) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p>	<p>ב</p>



<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>(5) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים (6) דרך מאספת - במידת האפשר ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'. ב. דרך מקומית- במידת האפשר ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p>	
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט. ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה. ג. תותר פיתוח דרכים מקומיות או מקטעים מהן כרחובות משולבים. ד. תכנון מפורט לדרך יכלול, בין היתר: (1) קביעת מפלסי הדרכים סופיים (2) תכנון המסעות והמדרכות (3) קווי ראייה בצמתים ועקומות (4) הסדרי תנועה (5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים (6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות (7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל. ב. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות: (1) בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת (2) במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים הצללה ונטיעות (3) יושם דגש על נטיעת עצי צל (4) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' (5) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה (6) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים (7) דרך מאספת - ישולבו במדרכה ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'. (8) דרך מקומית- שולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 שביל</p>	<p>4.6</p>



	4.6	שביל
	4.6.1	שימושים
		<p>א. פיתוח, גינון ותאורה ב. תותר העברת תשתיות</p>
	4.6.2	הוראות
	א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מעברים הגובלים בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם הנ"ל. ב. יפותחו שבילים אורכיים המותאמים למעבר הולכי רגל, אופניים וגישה לקווי תשתיות. ג. ישולבו נטיעות בתחום השבילים. ד. במקומות הרלוונטים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים. ה. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>
	4.7	שטח ציבורי פתוח
	4.7.1	שימושים
		<p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה. ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות. ג. תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה. ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום. ה. חניה תפעולית למגרשים כמפורט בסעיף 4.2(ב)</p>
	4.7.2	הוראות
	א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תאי שטח 670-673 יפותחו באופן אינטנסיבי כגנים שכונתיים, רחבות מרוצפות, ופיתוח נוף. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. ב. תא שטח 670 יפותח תוך שימור בור המים שנמצא בסקר העתיקות ושילובו בפיתוח הגן, הפיתוח יבוצע על פי כל תקני הבטיחות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ג. ככל שבעבודות הפיתוח לתא שטח 671 יימצאו ממצאים ארכיאולוגיים, ממצאים אלו ישומרו וישולבו בפיתוח הגן</p>
	ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטחים אלה תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
	ג	חשמל
		<p>א. במגרש 672 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרש זה בטבלת זכויות והוראות בנייה. ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר. ג. תחנת טרפו תוקם לכל הפחות במרחק של 4 מ' מקו בניין סמוך למגורים, ו-5 מ' לכל הפחות מקו בניין סמוך למבני ציבור.</p>



<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>
<p style="text-align: center;">קרקע חקלאית</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה ב. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית ג. חממות ובתי גידול חקלאיים ד. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות ה. הסדרת מעבר מים ותימוך גדות נחל ו. מתקנים טכניים וקווי תשתית</p>	<p style="text-align: center;">4.8.1</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>הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקשות להיתרי בנייה בתאי-שטח בייעוד חקלאי, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי הגישה והצגת המרחק בין המבנים גובה המבנים ומרחקים מינימליים גובה המבנים, מרחק מינמלי בין מבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. השטח הנכלל בתחום ההוראות המיוחדות כמופיע בתשריט התכנית יטופל בהתאם להנחיות המופיעות בסעיף 6.6 "ניהול מי נגר" ב. בתחומים אלו לא תותר הקמת מבנים ו/ או שתילת צמחייה עבותה הפוגעת בזרימת המים ג. בתחומים אלו יותר שימור החקלאות המסורתית הקיימת המסתמכת על איסוף מי הנגר</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל 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					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	3	10.5	4	50	100	500	(2) 60	0	(2) 80	(1) 360	500	25 - 1	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	50	100	750	(2) 90	0	(2) 120	(1) 540	750	41 - 31	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	50	100	1000	(2) 120	0	(2) 160	(1) 720	1000	56 - 51	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4.3	50	100	920	(2) 60	0	(2) 140	(1) 720	920	59	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	50	100	1200	(2) 100	0	(2) 200	(1) 900	1200	61	מגורים א'	מגורים א'
1	4	15	8	50	140	1050	(3) 180	0	(3) 250	620	750	107 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'
1	4	15		50	10	75	0	0	25	50	750	107 - 101	מסחר	מגורים ב'
1	3	10		50	100	1840	370	0	370	1100	1839	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	(4) 10		50	100	750	150	0	150	(1) 450	750	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10		50	100	1000	200	0	200	(1) 600	1001	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	1	6		1	1	1%				1%	28066	661	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
0	1	6		1	1	1%				1%	12532	662	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
0	1	5		2	2	25	0	0	0	25	1761	670	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		3	3	25	0	0	0	25	1061	671	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		9	9	50	0	0	0	50	601	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט.

- ב. במגרשי מסחר ובמגרשי מגורים ב' בעלי חזית מסחרית, קווי הבניין הפונים אל זכות הדרך יהיו "קווי בנין 0".
- ג. זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו תקפים במלואם לכל אחד מהמגרשים המתייחסים אליהם.
- ד. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.

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) א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו.
ב. שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות:
- שטח המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ולא יעלה על 15 מ"ר בכפוף להנחיות פיקוד העורף
- ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה
- שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר לכל יחידת דיור, ככל שהמחסן ייבנה כחלק מהמבנה העיקרי יותר עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (3) א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו.
ב. שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות:
- שטח המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ולא יעלה על 15 מ"ר בכפוף להנחיות פיקוד העורף
- ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה
- שטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר לכל יחידת דיור וייבנה כחלק מהמבנה העיקרי.
- (4) תותר בניית מינרט מעבר לגובה המותר באישור רת"א ומשרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית בינוי ופיתוח

א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 500:1.

ב. היתר בנייה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ג. היתרי בניה למרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון ביוב הכולל בדיקת יכולת קליטת שפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד נווה מדבר. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי איכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

ד. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות לרבות תכנית פיתוח לאזורי מיתון התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

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

ו. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ז. תנאי להיתר בנייה לשטחי מסחר יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ח. סיכונים ססמים

תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בסעיף 6.2 לעניין עמידה בסיכונים ססמיים

ט. היתר בנייה לשימושי מגורים במגרש 4 יהיה הסדרת מעבר תחבורה ציבורית על תוואי הדרכים המוצע, עד להסדרת מעבר זה ישמש מגרש זה לטובת רחבת סיבוב לתחבורה ציבורית בקצה כביש מס' 1.

י. הידרולוגיה

(1) תנאי להיתר בנייה למגרשים 21,22 ו-56 יהיה סיום ביצוע תימוך הערוץ הסמוך וביטול הסכירה הקיימת הסמוכה בהתאם למופיע בנספח הניקוז.

(2) מכיוון שמצב זרימת המים והקרקה הינו דינמי, תנאי למתן היתר בנייה למגרשים ביעוד קרקע חקלאית יהיה הגשת חוות דעת הידרולוגית להתאמת מפלסי המגרש המוצעים למצב ההידרולוגי העדכני.

מבני ציבור

בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש.

תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:

(1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 100% מזכויות הבנייה במגרש.
(2) דרכי גישה למבנים.

(3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם

(4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים

(5) מפלסי 0.00 למבנים השונים

(6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>(7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.</p> <p>(8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו</p> <p>(9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>(10) אזורי נטיעות וגינות</p> <p>(11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחנייה בהתאם לתקן חניה ארצי.</p>	
סקר סייסמי	6.2
<p>סיכונים ססמיים</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה קיים או לתוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה התייחסות מהנדס הביטוח לסיווג הקרקע ומקדמיה וליהגברת שתית חריגה לרבות ההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. ככל שמתוכננים בשטח התוכנית מבנים המוגדרים בת"י 413 בעלי מקדם חשיבות א', ההתייחסות תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי</p> <p>ד. בכל שטח התכנית קיימת אפשרות לשפיעת ראדון גבוהה העשויה להתגבר זמנית בעקבות רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות זאת בהסתמך על מדידות רקע של שפיעת ראדון והצגת תכנון בהתאם</p> <p>ה. למסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה תצורף הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסיסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הוראות אלו, וכן בדוחות חקירה גיאולוגית, בחוות הדעת ובהתייחסויות הנדסיות, שיצורפו כנספחים</p> <p>ו. מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים, יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים"</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>חומרי גמר</p> <p>א. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בנייה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט.</p> <p>ב. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישולבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחנייה וגדרות יותאמו וישולבו 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>ד. ככל שייקבעו הנחיות מרחביות יגברו הנחיות אלה על ההנחיות האדריכליות בתכנית זו.</p>	
הוראות פיתוח	6.4
<p>א. לכל הפחות בצד אחד של הכביש, ישולבו במדרכה באופן רציף, נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ' במידת האפשר.</p>	

<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>ב. הוראות לצמצום השפעות שוליים (1) עקרונות גינון - ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים - בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה (2) מניעת זיהום אור - בתאורת הגדר יותקנו נורות נתרן בלחץ נמוך ותאורה זו תכוון לסביבת הגדר בלבד</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ב. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. ג. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות. ד. אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהיו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל השטח הציבורי: מדרכה, כביש.</p>	
<p>ניהול מי נגר סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.6</p>
<p>כללי - המופיע בתשריט כקו עזר 4 מתייחס לגדות הנחל - המופיע בתשריט כקו עזר 1 מתייחס לתחומי פשט ההצפה המחושב המוצע בהסתברות ל-100% שנה - המופיע בתשריט כהנחיות מיוחדות מתייחס לתחומי הפשט הנכללים בתחום התכנית ויש לפעול בהם בהתאם להנחיות הבאות א. לערוצי זרימה המוגדרים בהוראות תמ"א 34\ב\34 לנחלים הדרום ההנחיות הינם בהתאם לתמ"א. ב. עבור אפיקי זרימה מקומיים אשר אינם מוגדרים בהוראות תמ"א 34 ב' 3: (1) במקומות בהם בהתאם לנספח הניקוז נדרש דיפון נחל למניעת פגיעה במגרשים וארוזיה של גדת האפיק, יבוצע דיפון לגדת הנחל באמצעות אבני בולדרים במידות אורך 1.5-2.0 מטר וברוחב 40 ס"מ או באמצעות מזרני גביונים (2) סכירות קיימות בהן יש צורך בביצוע הסדרה בהתאם למופיע בנספח הניקוז, יש לבצע בשלב התכנון המוקדם בחינה לצמצום הסכירה (ברוחבה ו/או גובהה) ו/או ביטולה על מנת לאפשר את המשך תוואי אפיק הזרימה על מנת לאפשר המגרשים המוצעים (3) בשלב תכנון מוקדם יש לבצע מדידה חוזרת לרום הקרקע הטבעית ולבחון שינויים שנעשו בתחום הנחל, ובמידה ויש כאלו יש לבדוק את מידת השפעתם על פשט ההצפה</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בנייה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תשתיות	6.8
<p>א. מעבר תשתיות במגרשים תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים ציבוריים בלבד</p> <p>ב. ניקוז בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז ובהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ג. מים (1) בהתאם למפורט בנספח מים ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. (2) חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.</p> <p>ד. ביוב (1) בהתאם למפורט בנספח ביוב ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. (2) התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור. (3) ביציאה ממטבח, אולם האירועים, ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות. (4) רום 0.00 מגרשים יהיה 50 ס"מ לפחות מגובה כבישים מתוכננים. (5) קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן. (6) המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית המובילה למטייש ערד</p> <p>ה. מערך איסוף אשפה יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת</p> <p>ו. אנרגיה (1) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה. (2) המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחובר לרשת חח"י. (3) הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד 5 MW לכל אחד ממרכזי האנרגיה. (4) המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניוניים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור, ובכפוף לבדיקה סביבתית.</p>	
חשמל	6.9
<p>הוראות כלליות</p> <p>1. הוצאת היתר לבניית תשתית חשמל תותנה באישור חח"י והמשרד להגנת הסביבה.</p>	



2. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.
3. תחנות ההשנאה יהיו עליות או תת-קרקעיות בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח או שטחים פתוחים.
4. בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם חברת החשמל.
5. תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה.
6. מרחקים נדרשים מתשתיות חשמל
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- מרחק מציר הקו: 3.5 מ', מרחק מתיל קיצוני: 3 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך.
- מרחק מציר הקו: 6.0 מ', מרחק מתיל קיצוני: 5 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו.
- ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- ד. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
7. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

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.

תאורת רחובות ושצפים

1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.
2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
3. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.
4. 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>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>5. 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'.</p>	
<p>6.10 תקשורת</p>	<p>6.10</p>
<p>כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p>6.12 הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה</p>	
<p>6.13 עתיקות</p>	<p>6.13</p>
<p>השטח המסומן בתשריט ופרטיו מפורטים להלן : נחל כסיף { 12 } 55159/0 י"פ 7967 עמ' 977 נ.צ. אורך 572268/572529 נ.צ רוחב 205464/205686 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	
<p>6.14 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.14</p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה</p> <p>א. קבלת הקלה בגובה הבינוי תהא מותנית בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לכך שהגובה המבוקש אינו חורג ממגבלות הגובה החלות על שטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/הענתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תווכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה</p>	
<p>6.17 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות.</p>	

הוראות בזמן בניה

6.17

ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.
 ג. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד מהאזורים תתואם לפני עם נציגי התושבים במידה וישנם ועם מהנדס הוועדה המקומית.
 ד. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

7.2

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה

