

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/06/2019

הוראות התכנית

27/05/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 652-0505370

כסיפה - הרחבה לשכונה 11

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לאור בינוי קיים בצפון מזרח שכונה 11 בכסיפה שאינו תואם תכנון מאושר עפ"י תכנית 387/03/7, והצורך בתוספת מגרשי מגורים כמענה לצרכי הדיור של תושבי השכונה, מציעה תכנית זו מסגרת תכנונית ל 17 מגרשים מגורים הכוללים 92 יח"ד, תוספת של 12 יח"ד למצב המאושר. התכנית נערכה בשיתוף ציבור עבור תושבים המתגוררים בתחומה. התכנית מסדירה את דרכי הגישה למגרשי המגורים וכן מרחיבה את דרך מס' 1 המסווגת כדרך עירונית ביישוב. התכנית קובעת זכויות עבור חזית מסחרית במגרשים המקיימים דופן עם דרך מס' 1 ודרך מס' 2. התכנית מגדילה את מגרש 400 שייעודו "מבנים ומוסדות ציבור" וקובעת תוספת זכויות בניה ברוטו. בתכנית הוראות המאפשרות הקמת מבנים זמניים פשוטים למגורים עד להקמת מבנים קבועים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כסיפה - הרחבה לשכונה 11

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

652-0505370

מספר התכנית

32.873 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 206400

קואורדינאטה Y 573400

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב היישוב כסיפה, סמוך לכביש הכניסה ליישוב, בצפון מזרח שכונה 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסיפה - חלק מתחום הרשות : כסיפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073	לא מוסדר	חלק		999
100696	מוסדר	חלק		3
100697	מוסדר	חלק		1
100698	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /248 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02 /248 ממשיכות לחול.	3942	650	14/11/1991
387 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03 /387 ממשיכות לחול.	4166	824	19/11/1993
1 /249 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03 /249 ממשיכות לחול.	3793	3734	26/08/1990
1 /387 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03 /387 ממשיכות לחול.	6974	3075	26/01/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	22/01/2020	ארי כהן	09: 42 22/01/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/02/2020	כנרת דביר	09: 58 05/02/2020	נספח תנועה	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	18/05/2020	כנרת דביר	11: 55 18/05/2020	נספח כבישים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	30/12/2019	שמואל בדולח	17: 21 16/01/2020	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	30/12/2019	שמואל בדולח	17: 21 16/01/2020	נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	30/12/2019	שמואל בדולח	17: 21 16/01/2020	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		7	01/01/2020	שמואל בדולח	09: 10 22/01/2020	נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	17	13/06/2019	נועם ביבי	15: 20 01/09/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	13/06/2019	נועם ביבי	13: 42 21/01/2020	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/06/2019	ברנרד גטניו	15: 32 01/09/2019	מצב מאושר	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד החקלאות	משרד החקלאות	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
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		mic- arc@mic- arc.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@ra meng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים/ביו/נ יקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	(1)		073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	(2)	20			noam@ptilat-hamidbar.co.il

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

(2) כתובת: הברוש 20, צור יגאל.

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
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 ל-92 יח"ד לטובת הסדרת בינוי קיים, על ידי שינוי בפריסת הייעודים, תוספת 12 יח"ד, תוספת זכויות ותוספת מגרשי מגורים בצפון מזרח שכונה 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- מיעוד אזור מגורים א' לייעודי - דרך מוצעת, מגורים ומסחר, מגורים ב', וחניה

- מיעוד שטח ציבורי פתוח לייעודי - דרך מוצעת, שביל ומגורים ב'

- מיעוד דרך מאושרת לייעודי - מגורים א', מגורים ב', מגורים ומסחר, שביל, ומבנים ומוסדות ציבור

2. קביעת שטחי בנייה למגורים א', מגורים ב' וחזיתות מסחריות, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

3. קביעת קווי בניין, הנחיות בנייה ותנאים למתן היתר בניה.

4. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים ומגרש למבני ציבור



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	17, 12 - 10
מגורים ב'	24 - 20
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מאושרת	824 - 820
דרך מוצעת	835 - 830
שביל	863 - 860
חניון	871, 870
מגורים ומסחר	104 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	823, 822
דרך / מסילה לביטול	חניון	870
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	14, 12
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	22
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	103, 102
דרך / מסילה לביטול	שביל	861
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	832
מבנה להריסה	מגורים ב'	22
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	824 - 820
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	835 - 830
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	871, 870
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	17, 12 - 10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	24 - 20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	104 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	863 - 860

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	20,105	61.16
דרך מאושרת	6,924	21.06

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	1,923	5.85
שטח ציבורי פתוח	3,920	11.93
סה"כ	32,872	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,405.36	16.44
דרך מוצעת	6,289.41	19.13
חניון	887.3	2.70
מבנים ומוסדות ציבור	2,288.94	6.96
מגורים א'	5,825.28	17.72
מגורים ב'	5,622.41	17.10
מגורים ומסחר	5,651.4	17.19
שביל	902.51	2.75
סה"כ	32,872.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי ג. מבנים זמניים למגורים ד. ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מספר מבנים (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית. (ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0". 2. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידדי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש 3. "שיג" (א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד (ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש (ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד (ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים (ו) כל שימוש אחר ב"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית 4. מבנים זמניים למגורים (א) במגרש ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני (ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו (ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "0") (ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר (ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק



4.1	מגורים א'
	ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש ו) הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד ז) הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית ט) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים י) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951 5. ניקוז גגות א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד 6. חניה מקורה א) החניה תינתן בתוך תחומי המגרש כחניה מקורה או פתוחה ב) חניה מקורה יכול שתינתן תחת המבנה העיקרי בקומה הפונה למפלס הדרך או בפינת המגרש בקירוי קל בהתאם להנחיות המרחביות לעיצוב ובינוי ג) ככל שקירוי החניה יהיה נפרד מהמבנה העיקרי במגרש, יכול שייבנה בתוך מרווחי הבנייה ובלבד שניקוז הגגות יופנה אל תוך תחום המגרש ולא ייבנו פתחים אל המגרש השכן שלא בהסכמת בעלי המגרש השכן ד) פתיחת שערי החנייה תהיה אל תוך תחום המגרש בלבד בהזזה או בהרמה ה) תשמר הפרדה מובנית בין כניסת הולכי רגל וכניסת רכב
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה ג. "שיג" ד. מבנים זמניים למגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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.

4.2

מגורים ב'

(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".

2. מחסנים מבני עזר

(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית

(ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש

(ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע

(ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידדי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן

(ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש

3. "שיג"

(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד

(ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש

(ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש

(ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "

0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד

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

(ו) כל שימוש אחר ב"שיג", יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

4. מבנים זמניים למגורים

(א) במגרשים 20-24 תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני

(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע

בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו

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

(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר

(ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק

ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות

למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן

לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש

(ו) הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות

תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס

תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף

האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש

התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים

חדשים בלבד

(ז) הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע

בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס

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

(ט) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4.2

מגורים ב'

י) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951

5. ניקוז גגות

א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

6. חניה מקורה

א) החניה תינתן בתוך תחומי המגרש כחניה מקורה או פתוחה

ב) חניה מקורה יכול שתינתן תחת המבנה העיקרי בקומה הפונה למפלס הדרך או בפינת המגרש בקירוי קל בהתאם להנחיות המרחביות לעיצוב ובינוי

ג) ככל שקירוי החניה יהיה נפרד מהמבנה העיקרי במגרש, יכול שייבנה בתוך מרווחי הבנייה ובלבד שניקוז הגגות יופנה אל תוך תחום המגרש ולא ייבנו פתחים אל המגרש השכן שלא בהסכמת בעלי המגרש השכן

ד) פתיחת שערי החנייה תהיה אל תוך תחום המגרש בלבד בהזזה או בהרמה
ה) תשמר הפרדה מובנית בין כניסת הולכי רגל וכניסת רכב

ב

תנועה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב

1. בתא שטח 20 סימון זיקת ההנאה למעבר רכב ישמש למעבר רכב תחזוקה למערכות התשתית העוברות בשביל 863

2. מעבר זה יישאר פתוח וישמש למעבר תנועה רגלית ורכבית

4.3

מגורים ומסחר

4.3.1

שימושים

א. מגורים

ב. מסחר - בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ושימושים הבאים בלבד: מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים ומשרדים, לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים.

ג. "שיג"

ד. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה

ה. אחסון לצרכי מסחר

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. מספר מבנים

א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".

2. מחסנים מבני עזר

א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית



4.3

מגורים ומסחר

(ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש
 (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע
 (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן
 (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש

3. "שיג"

(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד
 (ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש
 (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש
 (ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד
 (ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים
 (ו) כל שימוש אחר ב"שיג", יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

4. ניקוז גגות

(א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

5. חניה מקורה

(א) החניה תינתן בתוך תחומי המגרש כחניה מקורה או פתוחה
 (ב) חניה מקורה יכול שתינתן תחת המבנה העיקרי בקומה הפונה למפלס הדרך או בפינת המגרש
 בקירוי קל בהתאם להנחיות המרחביות לעיצוב ובינוי
 (ג) ככל שקירוי החניה יהיה נפרד מהמבנה העיקרי במגרש, יכול שייבנה בתוך מרווחי הבנייה ובלבד שניקוז הגגות יופנה אל תוך תחום המגרש ולא ייבנו פתחים אל המגרש השכן שלא בהסכמת בעלי המגרש השכן
 (ד) פתיחת שערי החנייה תהיה אל תוך תחום המגרש בלבד בהזזה או בהרמה
 (ה) תשמר הפרדה מובנית בין כניסת הולכי רגל וכניסת רכב

ב

מסחר

1. 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.
 2. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ 2.75 מ'.
 3. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.
 4. מחסנים ומבני עזר
 (א) תותר בניית מחסן לשרות המסחר כחלק מהמבנה אשר בו המסחר
 (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש
 (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע
 (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן
 (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש

4.3	מגורים ומסחר
ג	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה הנחיות בריאות 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ד	תנועה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתא שטח 100 סימון זיקת ההנאה למעבר רכב ישמש למעבר רכב תחזוקה למערכות התשתית העוברות בשביל 863 2. מעבר זה יישאר פתוח וישמש למעבר תנועה רגלית ורכבית
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות ב. מבנים לצרכי תרבות וספורט ג. מסגד ושירותי דת ד. שרותי בריאות, קהילה ורווחה ה. דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות ו. מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש ז. משרדי רשות מקומית ח. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט ט. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית י. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו' יא. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות יב. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. חדר טכני (א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השנייה. (ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות. 2. מרתף 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.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

3. מבני עזר

ותור 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.

ב

אדריכלות

1. ותור הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'
2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.
3. גגות:

א) הגגות יכללו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.

ב) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.

ג

חשמל

סימון מהתשריט: **בלוק תחנת השנאה**

תחנות טרפו

א. ותור הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו 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 120 מ"ר

ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי משימושים רגישים בהתאם להנחיות חברת החשמל

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

א. דרך

ב. גינן

ג. מעבר קווי תשתית

ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס

4.5.2

הוראות

א

דרכים

1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך

2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם המגרש הגובל באישור מהנדס הוועדה המקומית

3. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים

ב

הוראות פיתוח

הצללה ונטיעות

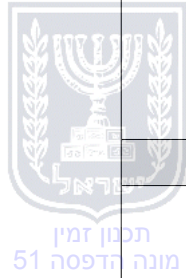
1. יושם דגש על נטיעת עצי צל

2. מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ'

3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה

4.6

דרך מוצעת



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. דרך ב. גינן ג. מעבר קוי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס
4.6.2	הוראות
א	דרכים 1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך 2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם המגרש הגובל באישור מהנדס הוועדה המקומית 3. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים
ב	הוראות פיתוח הצללה ונטיעות 1. יושם דגש על נטיעת עצי צל 2. מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' 3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	א. חניה תפעולית ב. גינן ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב
4.7.2	הוראות
א	חניה בתא שטח 870 תתוכנן חניה תפעולית לשימוש החזיתות המסחריות שבתכנית
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	א. פיתוח, גינן ותאורה ב. העברת תשתיות
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. מעברים הגובלים בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם הנ"ל. 2. יפותחו שבילים אורכיים המותאמים למעבר הולכי רגל, אופניים וגישה לקווי תשתיות. 3. ישולבו נטיעות בתחום השבילים. 4. במקומות הרלוונטיים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים. 5. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	3	10.5	4	3	50	100	750	(2) 75	0	(2) 135	(1) 540	749	10	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	50	100	970	(2) 70	0	(2) 180	(1) 720	972	12	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	50	100	980	(2) 80	0	(2) 180	(1) 720	978	13	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	50	100	960	(2) 80	0	(2) 160	(1) 720	964	14	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	50	100	950	(2) 70	0	(2) 160	(1) 720	953	15	מגורים א'
1	3	10.5	4	2	50	100	560	(3) 80	0	(3) 120	(1) 360	565	16	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	50	100	650	(3) 40	0	(3) 70	(1) 540	644	17	מגורים א'
1	3	10.5	6	3	50	138	790	(2) 90	0	(2) 160	(4) 540	576	20	מגורים ב'
1	5	17.5	6	9	50	150	2280	(2) 260	0	(2) 400	(4) 1620	1525	21	מגורים ב'
1	5	17.5	6	8	50	150	2070	(2) 250	0	(2) 380	(1) 1440	1380	22	מגורים ב'
1	5	17.5	6	5	50	150	1250	(2) 140	0	(2) 210	(4) 900	835	23	מגורים ב'
1	5	17.5	6	8	50	150	1960	(2) 210	0	(2) 310	(4) 1440	1306	24	מגורים ב'
1	5	19	6	9	50	150	2250	(2) 250	0	(2) 380	1620	1515	100	מגורים ומסחר
1	5	19			50	30	450	0	0	110	340	1515	100	מסחר
1	5	19	6	6	50	150	1305	(3) 90	0	(3) 135	1080	870	101	מגורים ומסחר
1	5	19			50	30	260	0	0	60	200	870	101	מסחר
1	5	19	6	8	50	150	2060	(2) 250	0	(2) 370	1440	1373	102	מגורים ומסחר
1	5	19			50	30	410	0	0	100	310	1373	102	מסחר
1	5	19	6	6	50	150	1400	(2) 120	0	(2) 200	1080	932	103	מגורים ומסחר
1	5	19			50	30	280	0	0	70	210	932	103	מסחר
1	5	19	6	6	50	150	1440	(2) 140	0	(2) 220	1080	961	104	מגורים ומסחר
1	5	19			50	30	280	0	0	70	210	961	104	מסחר

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש
1	4	16			50	200	4575	915	0	915	(5) 2745	2289	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	1	5			3	3	70	0	0	0	70	2289	400	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט.
- במגרשי מגורים ומסחר, קווי הבניין הפונים אל זכות הדרך יהיו "קווי בנין 0", שמירה על רוחב מדרכה מינימלי כמופיע בסעיף 4.2.g יכול שתבוא בצורת קולונדה.
- במגרשי מגורים ומסחר, תותר הוספת קומות מרתף וכן הוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שיידרש לצורך מתן פתרון לעמידה בתקן החנייה הנדרש.
- זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו תקפים במלואם לכל אחד מהמגרשים המתייחסים אליהם.
- ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיוור בכל מגרש חדש יהיו בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרש המקורי.

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 בקומת המרתף כחלק מהבניין 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 9 מ"ר לכל יחידת דיור, ככל שהמחסן ייבנה בקומת המרתף כחלק מהבניין העיקרי יותר עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור..
- (4) ככל שייבנה "שיג" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יעלה על 70 מ"ר ויבוא בכלל השטחים העיקריים למגרש..
- (5) מתוך סך שטחים אלו, ניתן יהיה להקים אוהל אירוח זמני בשטח של 300 מ"ר לכל היותר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

תכנית בינוי ופיתוח

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

ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש ולכל מפלסי הבינוי בקנה מידה 1:100, התכנית תהא ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, 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, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי גמר אשר יופיעו על חזיתות המבנים בקנ"מ 1:100, והכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ג. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 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 ולאחר שדרוג תחנת השאיבה לשפכים בכפוף לאישור תאגיד המים והביוב ומשרד הבריאות.

ד. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ה. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותן בפני הגברה של תנודות קרקע לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

ו. בבקשה למבנה קיים או תוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. ז. תנאי למתן היתר בנייה בכל תחום התכנית יהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות של שפיעת גז ראדון גבוהה וכן לאפשרות להתגברות זמנית בעקבות רעידת אדמה, והצגת תכנון איטום ואוורור שימזער חדירה והצטברות ראדון במבנים מאוכלסים.

ח. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן. בקשה להיתר בניה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חיבורי ביוב למגרש של מחלקת הנדסה במועצה המקומית וכן אישור תאגיד נווה מדבר.

יא. תנאי להיתר בניה במגרשים 12-13, ו-400 יהיה הצגת פתרון ביוב באישור מחלקת הנדסה במועצה המקומית וכן אישור תאגיד נווה מדבר.

יב. היתרי בנייה לשימושי מסחר ולמבנים ומוסדות ציבור יועברו לקבלת חוות דעת ממשרד הבריאות.

יג. בקשות להיתר בניה במגרשים ולמבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש בקנה-מידה 1:250 לפחות הכוללת את המרכיבים הבאים: העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 60% מזכויות הבנייה במגרש, במידה ותכנית ההעמדה מציגה בינוי לגובה (מעבר לקומה אחת), יסודות המבנה יתוכננו כך שיישאו את העומס הצפוי לבינוי העתידי. דרכי גישה למבנים,

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם. מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים. מפלסי 0.00 למבנים השונים. קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין. עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות. פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו. אמצעים להשהיית נגר עילי (בתכנון אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר). סימון והצגת אזורי נטיעות וגינון. תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי. פתרונות נגישות לפי ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

יד. תנאי למתן היתר להקמת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
טו. תנאי למתן היתר לכרייתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

עיצוב אדריכלי

הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הוועדה המקומית.

6.3

הוראות פיתוח

א. דרך מס' 1 תכלול מדרכות ברוחב מינימלי של 3 מ' וישולבו בה נטיעות עצים במורווחים של 8-10 מ' .
ב. שאר הדרכים בתכנית יכללו מדרכות ברוחב מינימלי של 2.5 מ' וישולבו בהן, לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף, נטיעות עצים בין מפרצי חנייה.

6.4

חניה

א. החניה תתוכנן בהתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
ב. בנוסף לחניה "משויכת" יש לתכנן חניה מזדמנת (חניית אורחים) לאורך הרחובות בתכנית בשיעור של כ- 30% ממספר יחידות הדיור שבתכנית. מקומות חניה אלו יהיו פזורים ככל הניתן לאורך כל הדרכים המוצעות.

6.5

תשתיות

א. מעבר תשתיות במגרשים
תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש.
ב. ניקוז
בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז. לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, ובתאום עם רשות הניקוז.
ג. מים
(1) בהתאם למפורט בנספח מים ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
(2) חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.
(3) קטרי הצנרת הראשיים לא יהיו קטנים מ-4".
(4) קטרי צנרת לחיבור מבני ציבור לא יהיו קטנים מ-4".
(5) מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בתאום עם יועץ הבטיחות של התכנית ועפ"י הנחיות איגוד ערים לכיבוי אש.

6.5

תשתיות

ד. ביוב

- 1) בהתאם למפורט בנספח ביוב ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- 2) ביציאה ממטבח מקומות לממכר אוכל ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 3) רום 0.00 מגרשים יהיה 50 ס"מ לפחות מגובה כבישים מתוכננים.
- 4) קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.
- 5) פתרון הקצה בהתאם לפרשה הטכנית במט"ש ערד.

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.

6.6

ניהול מי נגר

- א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 34/ב/3 לעניין זה.
- ב. ככל הניתן ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בשטחים הציבוריים. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

6.7

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
- ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
- ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.
 1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורט להלן:
 - 3 מ' מקו מתח נמוך, תיל חשוף.

- 2 מ' מקו מתח נמוך, תיל מבודד (תאמ) על עמוד.
- 0.3 מ' מקו מתח נמוך, תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה.
- 6 מ' מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה.
- 5 מ' משנאי על עמוד, ו-6 מ' משני שנאים על עמוד.
- 2 מ' מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד (כא"מ).
- 20 מ', ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל, מציר קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו.
- 35 מ', מציר קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על
- קיימים עם שדות גדולים מ-300 מ' יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.
- 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים.
- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים.
- 20 מ' מכבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים, המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.
- 1 מ' מארון רשת.
- 3 מ' מחדרי מיתוג/ תט"ז.
- 5-6 מ' מתחנת השנאה, המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.
2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:
- א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.
- ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים
- ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.
- ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.
- ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.
- ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור כי אין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.
3. על אף האמור בסעיפים ה.1-ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.
4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.
- ו. תאורת רחובות ושבילים
1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.
2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, בתאום 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 המועצה



תכנון זמין
מונה תדפיס 51



תכנון זמין
מונה תדפיס 51



תכנון זמין
מונה תדפיס 51

חשמל	6.7
המקומית. 5. תינתן העדפה לשימוש בעמודי תאורה מבוססי אנרגיית שמש (תאים פוטו-וולטאים). 6. 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'.	
תקשורת	6.8
א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים. ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. ג. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י. ד. כל הארונות, הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית.	
זיקת הנאה	6.9
בתאי שטח 100, 20 תובטח זכות למעבר להולכי רגל ו/ או כלי רכב לביצוע עבודות הקמה / תחזוקה תשתיות כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.	
עתיקות	6.10
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 שיתגלו יצריכו שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית ראשית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין, העולה על 10%.	
הריסות ופינויים	6.11
כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.	
הפקעות ו/או רישום	6.12
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - ראשית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלו לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשמן על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
הוראות בזמן בניה	6.13
א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות. ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.	

הוראות בזמן בניה**6.13**

- 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.

תנאים למתן היתרי איכלוס**6.14**

- א. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת אישור לפינוי כל פסולת הבנייה בהיקף המגרש לאתר פסולת מורשה
- ב. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

מימוש התכנית**7.2**

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה