

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

27/01/2022

תכנית מס' 651-0549121

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

אבשלום - הסדרה והרחבת הישוב

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. רקע:

אבשלום הנו ישוב קהילתי ומרכז שירותים גושי במועצה האזורית אשכול, אשר הוקם במסגרת תכנית להקמת ישובי חבל הבשור ואוכלס ויושב באופן חלקי עד היום. המועצה האזורית מגישה תכנית זו במטרה להגדיל את היקף יחידות הדיור בישוב.

2. כללי:

א. הישוב אבשלום מוגדר כ"מרכז שירותים גושי" הכולל אזור מגורים קהילתי, ע"פ תכנית מתאר 255/02/7 - תכנית מתאר מקומית לישובי חבל הבשור.

במהלך השנים נערכו תכניות מפורטות שונות בשטח מרכז השרותים הגושי, אשר קבעו בו מגרשי מגורים קהילתיים וכן ייעודים ושימושים לכלל ישובי הגוש, ובהם שטחי תעסוקה ומסחר, שטחים למבני ציבור ומבני חינוך ושטח ספורט.

ב. מטרת התכנית: הגדלת שטחי המגורים בישוב, בהתאמה לדרישות תכנוניות נוספות, תוך שמירה על תפקודו כמרכז שירותים גושי.

3. פירוט:

א. מסגרת המגורים המאושרת לישוב, ע"פ תמ"מ 85/14/4 :: 500 יח"ד.

ב. מגרשי מגורים מאושרים בישוב, ע"פ תכנית 49/במ/7: 154 מגרשים, מתוכם מאוישים 78 מגרשים.

ג. התכנית מציעה תוספת של 346 יח"ד בתמהיל גדלי מגרשים בשטח של כ- 450-600 מ"ר למגרש, מתוכם 10% מהמגרשים בשטח של עד 450 מ"ר, 70% מהמגרשים בשטח של עד 500 מ"ר ו-20% מהמגרשים בשטח של עד 600 מ"ר.

ד. סוג מגורים לתכנון: מגורים א', צפיפות ממוצעת: כ- 1.9 יח"ד לדונם, וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 7 לתמ"א

1/35, המתירה צפיפות של 1.5 יח"ד בישובי עוטף עזה..

4. ייעודי קרקע אחרים:

א. התכנית המוצעת מבטלת שטח מתארי למבני חינוך, אשר לא קיימת לגביו כל תכנית עתידית, לטובת תוספת מגרשי המגורים, ומקצה לחילופין שטחים מוצעים נוספים למבני ציבור של הרשות המקומית, במרכז הישוב המתוכנן.

ב. התכנית התקפה לאבשלום כוללת שטחים וייעודי קרקע נוספים: מבני ציבור, ספורט, תעסוקה ומסחר,

ותכנית זו אינה נוגעת בהם והם אינם כלולים בתחום גבול התכנית.

ג. התכנית מציעה דרך חיבור נוספת של המרכז הגושי אל מערכת הדרכים האזורית, על ידי התחברות לתוואי דרך גישה מאושרת לבית עלמין, הממוקם מצפון לגבול התכנית.

ד. התכנית כוללת בגבולותיה אזור מגורים א' ע"פ תכנית מאושרת 149/במ/7 ומציגה אותו כ"ייעוד על פי

תכנית מאושרת אחרת", תחת סימון הנחיות מיוחדות ומוסיפה בו, ביחס לתוכנית המאושרת 49/במ/7:

באזור מגורים א' על פי התוכנית המאושרת, תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים או בנפרד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0מ'; וכן תותר הקמת חנייה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, כל זאת ללא שינוי סך זכויות הבנייה הקיימות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אבשלום - הסדרה והרחבת הישוב

651-0549121

מספר התכנית

666.457 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

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

135900 קואורדינאטה X

567100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז גושי אבשלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז גושי אבשלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100301	מוסדר	חלק		164
100302	מוסדר	חלק		16, 27
100303	מוסדר	חלק		10, 42
100861	מוסדר	כל הגוש	2-202	

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
4 - 1	3 / 255 / 02 / 7
35 - 31	8 / 255 / 02 / 7
166 - 1	49 / במ / 7
611 - 6	38 / בת / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
29/10/1981		134	2759	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /255 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /255
13/06/1991		2738	3889	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 49 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /במ/ 49
03/11/1983		431	2977	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /255 /3 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /255 /3
13/05/1997		3448	4521	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /255 /8 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /255 /8
19/09/2000		4866	4921	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /בת/ 38 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /בת/ 38
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
23/05/2018		7961	7810	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /85 /14. הוראות תכנית	כפיפות	תממ/ 4 /14 /85

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תממ/ 4 /14 / 85 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דודי דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דודי דרורי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דודי דרורי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 03 19/01/2022	שגיא שרייבר	19/09/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מוצע על רקע קומפילציה	13: 04 19/01/2022	דודי דרורי	18/01/2022	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	טבלת שטחים - תאי שטח	12: 22 19/01/2022	דודי דרורי	19/01/2022	10		רקע	טבלת שטחים
לא	דמוגרפיה ופרוגרמה למבני ציבור	20: 33 16/02/2021	דודי דרורי	16/02/2021	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שלבי פיתוח אזורי מגורים	13: 05 19/01/2022	דודי דרורי	18/01/2022	1	1: 5000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה_גליון 1	17: 37 19/12/2021	רחל ברקן	19/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה_גליון 2	17: 38 19/12/2021	רחל ברקן	16/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	12: 30 11/08/2021	מרגלית סוכי	04/08/2021	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	16: 12 18/01/2022	מרגלית סוכי	12/01/2022	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	15: 57 07/11/2021	ניסים פינס	04/11/2021	33		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב_הוראות	17: 33 27/12/2021	יוסף אורן	26/12/2021	14	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב_תשריט	17: 34 27/12/2021	יוסף אורן	26/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה_הוראות	17: 31 27/12/2021	יוסף אורן	26/12/2021	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה_תשריט	17: 32 27/12/2021	יוסף אורן	26/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	סקר סייסמי	17: 47 17/02/2021	עמוס שירן	11/05/2017	13		מנחה	סקר סייסמי

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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית אשכול	מגן	(1)		08-9929134		motil@erc. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז המועצה האזורית, מגן, ד.נ.הנגב.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן		03-5259013		office@drori- arch.co.il
	יועץ תשתיות	יוסף אורן		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770		dimbort- r@palgey- maim.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	רחל ברקן		א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	03-5743217		barkan14@za hav.net.il
אדריכלית	יועץ נופי	מרגלית סוכי	80929	מרגלית סוכי אדרי' נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580852		margalit@ma rgalit-s.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונים	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(1)	23			
מהנדס קרקע וביסוס	יועץ	עמוס שירן	101145	עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	(2)		072-2506100		hiran@gmail.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: דרך המייסדים 23 בית חנן.

(2) כתובת: רח' מעלה הבנים, יקנעם (מושבה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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**

הוספת מגרשי מגורים אי להשלמת מכסת יחידות הדיור המותרות ע"פ תמ"מ 85/14/4 והקצאת שטחים למבני ציבור, ספורט ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הוספת 346 מגרשי מגורים ל- 154 מגרשי מגורים מאושרים עד לסך של 500 יח"ד וכן שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים במצב מאושר: "מרכז שירותים גוש"י ו"שטח למוסדות חינוך", ליעודים הבאים: "מגורים א", "מבנים ומוסדות ציבור", "אזור ספורט", "תעסוקה", "דרך" ו"דרך משולבת", "שטח ציבורי פתוח", "שטחים פתוחים" ו"שטח בייעוד ע"פ תכנית מאושרת".

ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

ג. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה וקווי בניין.

ד. התוויית דרכים למעבר רכב ושבילים להולכי רגל.

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות.

ח. התכנית מוסיפה הנחיה ביחס לתוכנית מאושרת בלב המחנה - תוכנית מאושרת 7/במ/49: באזור מגורים אי על פי התוכנית המאושרת, תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים או בנפרד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ', וכן תותר הקמת חנייה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, כל זאת ללא שינוי סך זכויות הבנייה הקיימות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	568 - 501, 493 - 251, 235 - 201
תעסוקה	658
מתקנים הנדסיים	11
מבנים ומוסדות ציבור	602, 601
שטחים פתוחים	1004 - 1001
שטח ציבורי פתוח	712, 711, 708 - 706, 703 - 701
ספורט ונופש	681
דרך מאושרת	106 - 101
דרך מוצעת	91, 64 - 52
דרך משולבת	88 - 81, 51
שביל	823 - 815, 813 - 801
חניון	22, 21
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	103, 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	681
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	51
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	105, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	52
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	51
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	267, 265, 263 - 259, 257, 252 - 567, 271
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	1004, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	105, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	58
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1003, 1001
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	1004, 1002, 1001
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1004
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	104, 103, 101
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	91, 55, 53

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	1003
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	11
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1003, 1002

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,007	1.35
דרך קיימת וחניה	57,041	8.56
מגורים א'	77,597	11.64
מרכז אזרחי	16,599	2.49
מרכז שירותים גושי	423,674	63.57
שטח למוסדות חינוך	46,509	6.98
שטח ספורט	6,555	0.98
שטח ציבורי פתוח	29,475	4.42
<b>סה"כ</b>	<b>666,457</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40,388.43	6.06
דרך מוצעת	35,749.42	5.36
דרך משולבת	42,264.26	6.34
חניון	3,057.86	0.46
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	140,820.41	21.13
מבנים ומוסדות ציבור	10,896.45	1.63
מגורים א'	178,335.35	26.76
מתקנים הנדסיים	80	0.01
ספורט ונופש	6,801.25	1.02
שביל	14,432.37	2.17
שטח ציבורי פתוח	23,789.19	3.57
שטחים פתוחים	167,951.91	25.20
תעסוקה	1,890.15	0.28
<b>סה"כ</b>	<b>666,457.05</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושטחים למטרות שירות (ממ"ד, מחסן, חנייה, מרתף)            ב. שימושי תעסוקה לטובת בעלי בית המגורים כגון: משרד, קליניקה פרטית וכד'.            ג. בריכת שחיה לשימוש פרטי            ד. משטחים לייצור חשמל על גבי הגגות ובתחומם בלבד</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.            ב. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (אפס) מ' בגבול משותף ל-2 מגרשי מגורים בהסכמת שכן גובל ובתנאי שיהיה מחייב בשני תאי השטח הגובלים.            ג. מרתפים: גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות. גובה המרתף (פנימי) יהיה עד 2.20 מ' נטו, הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.            ד. מחסנים: יהיו בגובה פנימי מירבי של 2.40 מ' ויחשבו כשטח שרות. מחסנים הבנויים בצמוד לבית המגורים יהיו בקומת קרקע ובתחום קווי הבנין. כמו כן תותר הצבת מחסנים מחומרים קלים בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0 (אפס) מ', כך שימוקם, ככל הניתן, בפנינת המגרש. בתאי שטח פינתיים, בעלי 2 קווי בנין קדמיים, תותר הצבת מחסן מחומרים קלים בקו בנין 0 (אפס) מ' בגבול מגרש צדדי בלבד, אשר אינו גובל בדרך או שטח ציבורי פתוח.            ה. חניה מקורה: ניקוזה יהיה לכוון מגרש המבקש, חניה הבנויה כחלק מהבנין תהיה בתחום קווי הבנין, חניה מקורה נפרדת מהבנין תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0 (אפס) מ' חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית/מרחבית.            ו. שימוש לתעסוקה של הדיירים יותר כחלק מיחידת המגורים, בתנאים הבאים:            (1) השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטריד לסביבת המגורים.            (2) שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על 15 מ"ר לכל יחידת דיור והוא ייכלל במנין השטח העיקרי המותר על פי טבלה 5- טבלת זכויות והוראות הבנייה.            (3) לא יותר ניווד זכויות נוספות על 15 מ"ר הנ"ל בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה.            חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.            ז. הצבת מתקנים לניצול אנרגיית השמש תותר על גבי גגות המבנים בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) גדרות: תותר הקמת גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי בגובה מירבי של 1.80 מ', וכן תותר הקמת גדרות/קירות בגבול מגרש קדמי בחזית לדרך בגובה מירבי של 1.20 מ'. פרט גדר/קיר בגבול מגרש עם דרך או שטח ציבורי יהיה מחייב ויאושר על ידי הוועדה המקומית במסגרת תכנית הפיתוח למתחם המגורים כולו בהתאם לנספח השלכיות בו הוגדרו מתחמי המגורים.            (2) בריכת שחיה פרטית:            א. מיקום בריכה וחדר מכונות תת קרקעי יותר בקו בנין צדדי ו/או אחורי 2.0 מ'.            ב. בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p>א. מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, בטחון וחירום ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.</p> <p>ב. מרתפים.</p> <p>ג. דרכי גישה ושטחי חניה.</p> <p>ד. התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור, מתקני צל וכן תותר הצבת מתקנים לניצול אנרגיית השמש להפקת אנרגייה על גבי גגות ובתחומם בלבד, בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה יחיד או מספר מבנים במגבלות הרשומות בטבל תזכויות הבניה, סעיף 5.</p> <p>ב. מרתפים: גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות. גובה המרתף (פנימי) יהיה עד 2.40 מ' נטו.</p> <p>ג. מחסנים: יחשבו כשטח שרות ויהיו בנויים כחלק מהמבנה ובקומת הקרקע ובתחום קווי הבנין.</p> <p>ד. חניה מקורה: יותר קירוי חניה כחלק משטחי השירות בנפרד מהבנין העקרי ובקו בנין קדמי ו/או צדדי 0 אפס מ', חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית/ מרחבית</p> <p>ה. הצבת מתקנים לניצול אנרגיית השמש תותר על גבי גגות המבנים בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>ספורט ונופש</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>א. אולמות ספורט, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, בריכות שחיה, מתקני ספורט ופנאי אחרים.</p> <p>ב. מרתפים, מרחבים מוגנים.</p> <p>ג. העברת מערכות תשתית והקמת מתקנים הנדסיים, התווית שבילים, גינון וכן תותר הצבת מתקנים לניצול אנרגיית השמש להפקת אנרגייה על גבי גגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, ניקוז, השחיית מי נגר וחלחולם, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, דרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה ופיסול. סככות צל, מצללות, תחנות אוטובוס, מגרשי חנייה.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מרתפים: תותר הקמת קומת מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות המבנה העילי.</p> <p>ב. בריכת שחיה: בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. הפעלת חדר המכונות תהיה במגבלות המותרות בהתאם לתקנות לשמירת רעש ביחס למגרשי המגורים הסמוכים.</p>



	<b>4.3</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	<b>4.4</b>	<b>תעסוקה</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>איכות הסביבה</b>
		<p>1) יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום קרקע ומים, שימוש ואחסנה של דלקים וחומרים מסוכנים וישמרו מפלסי זיהום אויר ורעש מירביים מותרים באזורי מגורים בהתאם למגבלות המשרד להגנת הסביבה.</p>
		<p>2) שימוש או פעילות העלולים לזהם את מי התהום, יחייבו הגשת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום ויתאפשרו בתנאי כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום בתיאום המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית.</p>
		<p>3) תיאסר פעילות בתי מלאכה ועסקים העשויים להוות מטרד לסביבת המגורים, כגון: מוסך, מונה הדפסה 41, מסגרות, נגרות וכו'.</p>
	ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
		<p>1) עיצוב המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הרשות המקומית.</p>
		<p>2) לא תותר אחסנה פתוחה.</p>
		<p>3) משטחי חניה מעל הקרקע יהיו מחויבים בנטיעת עצים סוככים בשיעור מינימלי של 1 עץ לכל 4 מקומות חניה וכן גנינון מתאים באיי הפרדה בין מקבצי חניה.</p>
		<p>4) תותר הקמת מרתפים, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות המבנה העילי ושטחו לא יעלה על המותר בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה.</p>
	<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. הקמת תחנת שאיבה לביוב באישור ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
		<p>ב. הקמת מבני תחנות השנאה.</p>
		<p>ג. גנינון וגידור והעברת קווי תשתית.</p>
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.5</b>
<p>א. תא שטח 11 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב.</p> <p>ב. תאי שטח 12-15 מיועדים להקמת תחנות השנאה (תחט"פ), באישור ובהתאם להנחיות חברת החשמל.</p>	
<b>ביוב</b>	<b>ב</b>
<p>1) היתר לתחנת שאיבה לשפכים יהיה בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) תחנות שאיבה לשפכים יתוכננו בהתאם להנחיות המעודכנות ביותר לתכנון תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים - מערכות הולכת שפכים ציבוריות והגשת תכניות לוועדות שיפוט מקצועיות.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>גינון ונטיעות, התוויית שבילים להולכי רגל, עגלות ילדים ורוכבי אופניים, גנים ומתקני משחק, מתקני צל וגידור, קווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים הנדסיים טכניים קטנים מתחת לפני הקרקע, דוגמת מפרטי מים, משאבות לחץ וכו'.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>תוגש תכנית פיתוח לכל תא שטח לאישור הועדה המקומית, טרם תחילת העבודות לפיתוחו. התכנית תיקבע מיקום מתקנים, מצללות, שבילי רכיבה ושבילים להולכי רגל ואלמנטים בפיתוח השטח, גינון וגידור, מפלסי משטחים ופתרונות נגישות לקהל הרחב.</p>	
<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>א. שטחים אלו מיועדים להישאר במצבם הטבעי, אך יתאפשר פיתוחם ברמה אקסטנסיבית.</p> <p>ב. הקמת מרכיבי בטחון בהיקף הישוב, כגון: גדר, דרך סלולה, תאורה וכו', בהתאם למפרטי והנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ג. הקמת חדרי שנאים עיליים/תת-קרקעיים והעברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, התוויית שבילי טיילות להולכי רגל ורוכבי אופניים שאינם סלולים, גינון ונטיעות ותיאסר בניה אחרת כלשהי.</p> <p>ד. תא שטח 1003: תותר זכות מעבר לרכב תפעולי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>זיקת הנאה</b>	<b>א</b>
<p>בתא שטח 1003 תותר זכות מעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט, לצורך אחזקת מתקן ביעוד שטח הנדסי. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי וכן למעבר רכב שירות וחירום.</p> <p>ב. גינון ונטיעות, מצללות, העברת קווי תשתית, הקמת מבני מיגון.</p>	



<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> תכנית פיתוח תכלול תוואי מוצע לשבילי הולכי רגל ושבילי רכיבה, מצללות ואלמנטים בפיתוח השטח, גינון מפלסי משטחים ושיפועים ופתרונות נגישות לכל אורך תוואי השביל.
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תנועה משולבת של הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ממונעים. ב. העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, הקמת תחנות הסעה, מתקני צל והצבת ריהוט רחוב ומתקני פסולת ציבוריים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. (2) תכנית לפיתוח דרך משולבת תיערך בליווי מהנדס תנועה, תכנית כאמור תוכן לכל אורך הרחוב בקני"מ 1: 250 ותכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת. (3) מיכלי פסולת ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ותתאפשר אליהם גישה חופשית מהדרך הציבורית.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, הקמת תחנות הסעה, הצבת מתקני פסולת ציבוריים ונקודות לאיסוף גזם.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ב. דרכים ראשיות יכללו נתיבי מיסעה, נתיב רוכבי אופניים ושביל להולכי רגל וכמו כן תתוכנן ותפותח בהן צמחיה סוככת להצללת תנועת הרוכבים וההולכים, במרחק מזערי של 12 מ' בין עץ לעץ. ג. מיכלי פסולת ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ותתאפשר אליהם גישה חופשית מהדרך הציבורית, נקודות לאיסוף גזם המאפשרות גישה רכב איסוף יקבעו בתאום עם הרשות המקומית. ד. תאי שטח 60-64 מיועדים בנוסף, להצבת מיכלים להפרדת פסולת ומיחזור, המיכלים ימוקמו במסתור מתאים ותתאפשר אליהם גישה חופשית מהדרך הציבורית. ה. דרך מס' 21 (תא שטח 58) בתוואי יער קיים: (1) תכנון וביצוע הדרך בתחומי היער ע"פ תמ"א 1 יתואם עם קק"ל. ביצוע העבודות בתחומי היער ילווה ע"י קק"ל, כולל תיאום לוחות זמנים מחייבים. (2) במהלך העבודות יש להמנע מפגיעה נופית וסביבתית ביער ובמרכיבי קליטת הקהל שבו, כגון: שבילים, דרכי יער, חניונים, שילוט וכו'. ככל שתהיה פגיעה - באחריות היזם לשקמה בליווי קק"ל. (3) לא תותר הקמת אתרי התארגנות ביער.

	<b>4.10</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מפגש דרך מס' 24 עם שביל אורכי ראשי (תאי שטח 801-802) :</p> <p>1) ייתכן דגש לפיתוח נופי מתאים בתחום הדרך משני צידי תחום חצייתה, כמוראה בנספח התנועה ונספח הנוף.</p> <p>2) התכנון הנופי ימנע הסתרה החדית בין הולכי רגל וכלי רכב חוצים בטווח סביר לפני החציה.</p> <p>3) ינקטו אמצעי התראה ואזהרה להולכי רגל ורוכבים טרם כניסה לנקודת חצית ציר התנועה.</p> <p>4) בתחום זה לא תותר חניית כלי רכב בצדי הדרך וזאת על מנת לצמצם נקודות בהן הולכי הרגל לא ייראו לרכבים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	ב
	<b>4.11</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. תנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, הקמת תחנות הסעה והצבת מתקני פסולת ציבוריים, הקמת שער כניסה ומבנה שומר.</p>	4.11.1
	<b>הוראות</b>
	4.11.2
	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. דרכים ראשיות קיימות יכללו נתיבי מיסעה, נתיב רוכבי אופניים ושביל להולכי רגל וכמו כן תתוכנן ותפותח בהן צמחיה סוככת להצללת תנועת הרוכבים וההולכים.</p> <p>ג. מיכלי פסולת ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ותתאפשר אליהם גישה חופשית מהדרך הציבורית.</p> <p>ד. כל עבודה בתחום דרך מס' 2200 (גובלת בתכנית מצפון) תהיה בכפוף לאישור חב' נתיבי ישראל.</p>	א
	<b>4.12</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. חנייה פתוחה לציבור, לכלי רכב פרטי ורכב תפעולי.</p> <p>ב. העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות, שילוב גידור, גינון וריהוט רחוב.</p>	4.12.1
	<b>הוראות</b>
	4.12.2
	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>א. תוואי חניונים יהיה כמצוין בתשריט וכמפורט בנספח התנועה.</p> <p>ב. משטחי החניה יהיו מחויבים בנטיעת עצים סוככים בשיעור מינימלי של 1 עץ לכל 4 מקומות חניה וכן גינון מתאים באיי הפרדה בין מקבצי חניה.</p> <p>ג. במשטחים מרוצפים ייעשה שימוש בחומרי חיפוי קרקע חדירים למים.</p>	א
	<b>4.13</b>
	<b>שימושים</b>
<p>בשטחים הכלולים בתחום התכניות התקפות - יחולו הוראותיהן.</p>	4.13.1
	<b>הוראות</b>
	4.13.2
	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	א



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.13
<p>באזור מגורים א' ע"פ התכנית המאושרת, תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים או בנפרד בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ', וכן תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, כל זאת ללא שינוי סך זכויות הבניה הקיימות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4)	1	50	345	(3) 50		(2) 55	(1) 240			מגורים א'		
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2	(7) 12		45	130%	40%		(6) 10	80%	1200		602, 601	מבנים ומוסדות ציבור	
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2	(7) 10		(11) 55	130%	(10) 30		(9) 8	92%	1900		658	תעסוקה	
(8)	(8)	(8)	(8)		2	(7) 10		(11) 55	10%	%		(9) 2	8%	1900		658	תעסוקה	
(12)	(12)	(12)	(12)	1	2	(7) 14		45	140%	10%	40%	(9) 10	80%	1200		681	ספורט ונופש	
3	3	3	3	1	1	2.5		10	20		10		10	100		- 701 706, 703 ,708 - - 711 712	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	1	(13) 4.5		25	20				20	80		11		מתקנים הנדסיים
3	3	3	3		1	(13) 4.5			80				80	3000	חדרי שנאים	- 1001 1004	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח מירבי לשימוש תעסוקה 15 מ"ר, לא יותר ניוד זכויות מגורים להגדלת שטח התעסוקה.

(2) מיועד עבור: ממ"ד - 12 מ"ר (או לפי הוראות פיקוד העורף), מחסן - 12 מ"ר, חניה מקורה - 31 מ"ר.

(3) הקמת מרתף בתחום גבולות קומת הקרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על סך הזכויות המותרות, לא תתאפשר כניסה חיצונית למרתף. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

(4) עבור גג משופע: 9.0 מ', עבור גג שטוח: 7.5 מ', לא כולל מסתור למערכות טכניות..

(5) ע"פ תשריט, תותר הקמת מחסן בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ', תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי ו/או צדדי 0.0 מ', תותר הקמת בריכה בקו בנין צדדי ו/או אחורי 2.0 מ'.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד עבור מרחבים מוגנים, אחסנה וחדרי מתקנים הנדסיים.

(7) לא כולל תרנים ואנטנות.

(8) ע"פ תשריט.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד עבור מרחבים מוגנים ואחסנה.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לאחסנה וחניה.

(11) תכסית כוללת בתא השטח.

(12) ע"פ תשריט. עבור מגרשי ספורט פתוחים מגודרים יותר קו בנין 0.0.

(13) לא כולל תרנים, אנטנות, ארובות ומתקנים טכניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41




**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. מגורים:
  - תנאי להגשת היתר בניה ראשון לבתי מגורים בשטח ההרחבה יהיה הכנת תכנית פיתוח לאזורי המגורים (שיתוכנו עבור אותו שלב) לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות בתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח מחייבים לכל תחום התכנית (חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה. יתאפשר אישור תכניות פיתוח נפרדות לכל מתחם - לשיקול הועדה המקומית.
  2. היתרי בניה בייעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה וספורט ונופש:
    - תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח, אשר בה יקבעו מיקום מבנים ומתקנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, תנועה וחניה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, פתרונות ניקוז, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.
    3. תברואה ובריאות:
      - א. תנאי להיתר בניה לאזורי מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה:
        - (1) תאום עם משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
        - (2) אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב עבור כל מבנה המייצר ביוב סניטרי, תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לחקלאות.
        - ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לשפכים יהיה תאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
        - ג. ביוב:
          - (1) היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
          - (2) התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה לרבות שדרוג והרחבה של מערכות איסוף השפכים ותחנת השאיבה האזורית.
      4. הגנת הסביבה:
        - תנאי להיתר בניה לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומתקנים הנדסיים:
          - א. מתן היתר בניה לעסקים אשר מתקיימים בהם תהליכי ייצור כגון: הדפסות, צביעה, קדרות וכו', מותנה בתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים באזור זה ושמירת אמות המידה הקבועות בתקנות להגנה על אזורי מגורים סמוכים ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי העסק ו/או המתקן, במידה וקיימים שפכים שאינם שפכים סניטריים רגילים.
          - ב. תנאי להיתר להקמת חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006). היתרי בניה למתקנים הנדסיים יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.
          - ג. פסולת:
            - (1) פסולת ומחזורבייעודי מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש ותעסוקה: אזורי ריכוז פסולת למחזור ופסולת כללית בכל תא שטח יוסתרו על ידי קיר/גדר מבניה קשיחה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי.



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>(2) בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.</p> <p>5. התאמת תשתיות הנדסיות, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים לשלבי ביצוע התכנית:</p> <p>א. היתרי הבנייה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה, בהתאמה לנספח השלבויות שבתכנית, בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית ההנדסיות הנדרשות, לרבות מערכת הביוב, וכן מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים</p> <p>ב. היתרי בנייה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לביצוע פתרון ביוב, לרבות פתרון קצה, שתאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית נגב מערבי וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה לדרכים ותנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תימרור מוסמכת, תנאי לתעודת גמר הנו ביצוע בפועל של תכנית תנועה מאושרת זו.</p> <p>7. פתרונות המיגון והבטחון יתואמו עם פיקוד העורף.</p> <p>8. תנאי לתוספות בנייה יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>9. תנאי לכריתת או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות לפי פקודת היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>לא יותר איכלוס מבנים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.3 פיתוח תשתית</b></p> <p>1. ביוב: פתרון הביוב יהיה בהתאם לנספח הביוב. פתרון הקצה לשפכים הנו מט"ש אזורי חולית.</p> <p>2. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.</p> <p>3. תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבונים (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. תשתיות חשמל קיימות ו/או מאושרות בדין, ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה, תשתיות אלו יחשבו כשימוש שהותר בדין.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. היתר למבנה בייעוד תעסוקה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>2. לא תותר הפעלה של סדנאות יצירה ומלאכה מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס. האחסנה, הטיפול והאמצעים שניקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. ביוב ומים לפעילות סדנאות יצירה ומלאכה: יותרו שפכים רגילים, במידה ותהיה פעילות סדנאות ומלאכה שאינה עומדת בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות, זאת כתנאי להיתר.</p> <p>א. אספקת מים: לא יוצא היתר בניה לפעילות סדנאות יצירה ומלאכה מבלי שתובטח אספקת</p>



<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.4</p> <p>מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לרבות רשות המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.</p> <p>ב. ביוב: מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. היתרי בניה לפעילות סדנאות יצירה ומלאכה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב בפועל.</p> <p>4. רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים, יוגש מסמך אקוסטי ככל שיידרש על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>5. תאורה (מניעת זיהום אור):</p> <p>תאורת רחובות/דרכים/דרך ביטחון באזורים הגובלים בשטחים פתוחים וחקלאיים תתוכנן כלפי פנים הישוב, באופן שיצמצם זיהום אור בסביבה הגובלת. פיתוח סביבתי בממשק עם השטחים הפתוחים יבוצע בתיאום עם רט"ג בדגש על מניעת זיהום אור.</p> <p>6. פסולת:</p> <p>א. אשפה ופסולת ביתיים וביעודי הקרקע השונים, ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית וימוקמו בתחום תאי השטח.</p> <p>ב. פינוי הפסולת מתאי השטח ייעשה במועדים קבועים, אשר יפורסמו לידיעת התושבים, באופן אשר יאפשר שמירה על נקיון הסביבה ובאחריות הרשות המקומית.</p> <p>ג. יופעלו נקודות לאיסוף והפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור, באתרים כמפורט בסעיף 4.11.2. וכמוראה בתשריט המוצע, קיומם ומיקומם יובא לידיעת התושבים באחריות הרשות המקומית.</p> <p>ד. באתרי ההפרדה והמיחזור יוצבו מיכלים נגישים, נפרדים ומסומנים ומתאימים למטרתם.</p> <p>הפעלת נקודות המיחזור, הוצאת הפסולת ומסירתה ושמירת נקיון הסביבה למניעת זיהום, מפגעי ריח ומפגעי בטיחות יהיו באחריות הרשות המקומית.</p> <p>ה. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את מיקום הנקודות לאצירת הפסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן ומסותור מיכלי הפסולת כנדרש.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>סביבה ונוף</b></p> <p>6.5</p> <p>1. פיתוח נופי:</p> <p>יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בניה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> <p>2. נטיעות וגינות:</p> <p>א. בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>ב. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית, הגדרתם תהיה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים</p> <p>ג. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>בניה ירוקה</b></p> <p>6.6</p> <p>התכנון יכלול עמידה בתקן בניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, בידוד תרמי, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ניקוז</b></p> <p>6.7</p> <p>וויסות וניהול מי נגר עילי:</p>	



ניקוז	6.7
<p>1. באזורי מגורים :</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, כגון : שטח מגוון או שטח מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. מגרש המגורים יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את מרבית מי הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי מי נגר בנקודה הנמוכה, שטחים אטומים יחברו לשטחים חדירי מים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועי קרקע מתוכננים בשטח החצר.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה מונח הדפסה 41 תכנון זמין</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים בשטחים כגון רחבות ושבלים, אזור חניה וכו'.</p> <p>2. במגרשים המיועדים למבני ציבור/אחרים בהם קיימים חניונים תת-קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים, כגון : גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות חורשות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, החדרה והשהיית מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מחופים בבטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי המשטח המחופה, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>4. כללי : תכנון הניקוז בשטח התכנית יבטיח מיזעור כמויות מי נגר היוצאים מתחום התכנית וכי תימנע סחיפת קרקע חקלאית הגובלת בתכנית.</p>	
ניצול חומרי גלם	6.8
<p>א. בשטח התכנית קיים מרבץ חול המהווה משאב נדרש למשק הבנייה ויש לנצלו ככל הניתן.</p> <p>ב. במסגרת תכניות הפיתוח ולעת הוצאת היתר בנייה יש לאפשר ניצול של החול בכפוף לבחינת איכותו והתאמתו לצורכי משק הבנייה והסלילה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . הנספח מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחמו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. 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>	

**6.9**

**שמירה על עצים בוגרים**

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית בקני"מ 1:1250 חתומה ע"י אגרונום מומחה, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. 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 וכיו"ב.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:

א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו נקבעו הנחיות מיוחדות לעצים בוגרים, יצורף ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

ב. ריכוז ההנחיות יכלול רשימת עצים מיוחדים אותם יש לשמור באופן קפדני. ככל שבקרבתם מתוכננות עבודות בנייה ופיקוח, העבודות יותנו בפיקוח צמוד של אגרונום.

**6.10**

**שמירה על עצים בוגרים**

6. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

ד. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומקומיים.

ה. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול נמשך, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, בהתאם לאזור הגיאוגרפי הספציפי (הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות).

7. נטיעות בשטחים פתוחים:

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. כל תא שטח בייעוד שטח פתוח לסוגיו יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ככל וישנם עצים בוגרים קיימים בשטח השצ"פ, ניתן להתחשב בהם בעת חישוב היקף ההצללה בשצ"פ.</p> <p>ב. כל תא שטח בייעוד זה, שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף ולפחות מחצית משטחו בכיסוי חופת עצים, וכל זאת באמצעות העדפת בתי גידול ראויים וגדולים על פני ריצופים קשיחים.</p> <p>8. מגרשי חנייה:</p> <p>כל חניון עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. יישתל עץ סוככני אחד לפחות עבור כל ארבעה מקומות חניה, בבור שתילה כמפורט לעיל. ככל וישנם עצים בוגרים קיימים בשטח החניון, ניתן להתחשב בהם בעת חישוב היקף ההצללה בחניון.</p>	
עתיקות	6.11
<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 בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
חשמל	6.12
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>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 חשמל או לשלבן במבנה.</li> <li>לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</li> <li>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע 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.</li> <li>איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</li> </ol> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'</li> <li>תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

6.12	חשמל
	<p>מ'                      (6) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ' ביחס לקרבה לקווים חד-מעגליים - בתאום עם חברת החשמל.                      (7) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים, עם שדות גדולים מ- 300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.                      (8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'                      (9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'                      (10) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל                      (11) ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'                      ו. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן, אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:                      (1) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.                      (2) חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.                      (3) גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.                      (4) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.                      (5) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.                      (6) התכליות והשימושים שלעיל יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.                      ז. כל עבודה בתחום מסדרונות החשמל של קווי מתח העל ומתח עליון יתואמו עם חברת החשמל.                      ח. כל תכנון לבינוי ופיתוח בתחום מסדרונות החשמל, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיו בתאום תכנוני והנדסי עם חברת החשמל.</p>



6.13	חניה
	<p>א. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.                      ב. בתכנון הרחובות, לרבות הרחובות המשולבים, יש לכלול חניות אורחים בהתייחס ל- 30% ממספר יחידות הדיור.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.                      2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>



<b>6.15</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>1. לכל מבני ומוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה המשמש את הציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>2. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים, ובהתאם לתקן ישראלי 1918.</p> <p>3. תכניות מפורטות להיתר למבנה ו/או להיתר פיתוח כאמור לעיל, יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>

<b>6.16</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>תותר חלוקת תאי שטח 1001, 1002, 1004 עבור מתקן הנדסי, בסמכות הועדה המקומית. גודל מותר חלוקת תאי שטח מקסימלי לאחר החלוקה יהיה 150 מ"ר. קווי הבניין יהיו 2.5 מ' לכל צד.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מתחם שלבי פיתוח א 1, א 2	מיידי
2	הקמת מתחם שלב פיתוח ב	לאחר קבלת 80% מהיתרי הבניה למגרשי המגורים במתחמי שלבי פיתוח א 1, א 2
3	הקמת מתחם שלב פיתוח ג'	לאחר קבלת 80% מהיתרי הבניה למגרשי המגורים במתחם שלב פיתוח ב
4	הקמת מתחם שלב פיתוח ד	לאחר קבלת 80% מהיתרי הבניה למגרשי המגורים במתחם שלב פיתוח ג
5	הקמת מתחם שלב פיתוח ה	א. לאחר קבלת 80% מהיתרי הבניה למגרשי המגורים במתחם שלב פיתוח ד
6	הקמת מתחם שלב פיתוח ו	א. לאחר קבלת 80% מהיתרי הבניה למגרשי המגורים במתחם שלב פיתוח ד

### 7.2 מימוש התכנית

<p>א. תחילת מימוש התכנית: מיד עם אישור תכנית זו.</p> <p>ב. ניתן יהיה להמשיך בעיבוד חקלאי בתחום כל שלב עד תחילת עבודות הפיתוח בו.</p> <p>ג. שלב שלא יוצא בו היתר בניה ראשון או יוחל בו בפיתוח בתוך פרק זמן של 15 שנה מיום אישורה לתוקף של תכנית זו יבוטלו היעודים המוצעים לגביו בתכנית והמקרקעין ישובו להיות בהתאם ליעודם, ערב אישורה של תכנית זו</p>
--