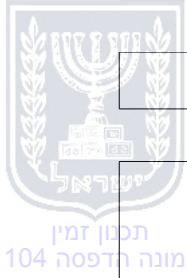


הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0609933

מתחם צפוני מכחול ודרך גישה למחצבת דרגות



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2019

להפקיד את התכנית

03/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות בדואית על ידי הרחבת תחום המגורים ב"מתחם הצפוני" של מכחול תוך שינוי ייעוד קרקע חקלאית ומבני משק, ושטח עבור בית קברות לייעודי מגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ובית קברות (באיתור אחר).

כל תאי השטח הכלולים בתכנית זו ממערב לנחל מרעית נמצאים בבעלות המדינה ואין עליהם תביעות בעלות ולכן, הם מהווים יעד מועדף להסדרת התיישבות בדואית במרחב צפון בקעת ערד. התכנית תאפשר להסדיר מגורים בהישג יד לאוכלוסיות מגוונות, חסרי קרקע, פזורה המיועדת להעתקה, זוגות צעירים ועוד.

במתחם הצפוני חלה תכנית מאושרת, מפורטת מס' 402/03/28 "פחס אל עמור". תכנית זו משנה חלק משטח התכנית המאושרת לצורך מיצוי הקרקע למגורים, התוויית דרכים וקביעת שטחי ציבור, ומשלבת את יתרת שטח התכנית המאושרת בתכנית זו.

דרך מס' 5 המאושרת בתכנית 110/02/28 (טרם בוצעה) ממזרח לתחום התכנית יועדה במקור כדרך גישה למחצבת דרגות. תכנית זו מבטלת חלק מדרך מס' 5 ומציעה דרך חלופית, דרך מס' 20, אשר תשמש כדרך גישה למחצבת דרגות. הסדרי תנועה חדשים ימנעו מעבר של רכב כבד בדרך ממזרח לשכונה. לשם כך, התכנית כוללת בתחומה את מחצבת דרגות ביעוד על פי תכנית מאושרת למחצבה.

התכנית כוללת שתי תחנות שאיבה. תחנה זמנית מיועדת לקלוט את השפכים של תכנית 402 /03 /28 בתא שטח מס' 302, ותחנה שנייה, המיועדת לקלוט את שפכי תכנית 402 /03 /28, ושפכי תכנית זו בתא שטח 603. עם הפעלת התחנה השנייה, בתא שטח 302, ויותר בו השימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

במכחול מאושרים מבני ציבור כלל יישוביים שתוכננו במסגרת התכנית המאושרת של מרכז השרותים. למתחם הוכנה פרוגרמה למוסדות ציבור והתכנית המוצעת כוללת שטחי ציבור, ומספקת שרותי מסחר בסיסיים מלווי רחוב (חזית מסחרית), תוך שמירה על תעסוקה נקיה.

מבני הציבור השכונתיים יאפשרו גם פיתוח תעסוקה במנהל ציבורי ושירותים ציבוריים.

מיקומו של הישוב במטרופולין באר שבע, יאפשר יוממות נוחה לתעסוקה לתושבי המתחם.

התכנית מאפשרת סה"כ 415 יח"ד, בצפיפות דיוור מוצעת מרבית 3 יח"ד/דונם. (בנוסף ל 208 יח"ד בתכנית המאושרת), הכל בהתאם לפרוגרמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב.

התכנית הותאמה לפיתוח תחבורה ציבורית ותשתלב עם מערך הדרכים המאושר של הישוב.

בתכנית הוראות המאפשרות הקמת מבנים זמניים פשוטים למגורים, עד להקמת מבנים קבועים.

בתכנית הוראות המאפשרות הקמת מבנים זמניים פשוטים למגורים, עד להקמת מבנים קבועים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם צפוני מכחול ודרך גישה למחצבת דרגות
		מספר התכנית	624-0609933
1.2	שטח התכנית		4,219.294 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	208058
קואורדינאטה Y	578028

1.5.2 תיאור מקום

הרחבה מזרחית ודרומית למכחול, ממערב לדרך מס' 5 על פי תכנית 110/02/28

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: מכחול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה צפונית מכחול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999
100019/1	מוסדר	חלק		1-2, 4-5
100020/1	מוסדר	חלק		1
400816	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

גלילית מחוז הדרום



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



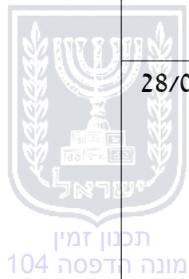
תכנון זמין
מונה הדפסה 104

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 14 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14 /ב. הוראות תכנית תמא/ 14 ב תחולנה על תכנית זו.	7752	6690	08/04/2018
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
105 /02 /11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 105 /02 /11. הוראות תכנית 105 /02 תחולנה על תכנית זו.	2840	2527	05/08/1982
104 /02 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 104 /02 /28 ממשיכות לחול.	5324	3814	26/08/2004
110 /02 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110 /02 /28 ממשיכות לחול. הוראות תכנית זו מחליפות את פרק 7 סעיפים 10-12 בתכנית 110/02/28. כמו כן, הוראות תכנית זו משנות את פרק 4.1 סעיף 7 באופן המחריג מהאמור בסעיף, את דרך הגישה החדשה למחצבת דרגות.	5676	3044	05/06/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
256 /03 /11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 256/03/11 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה את ההפניה בסעיף 4.8 המפנה לתכנית 110/02/28. במקום זאת, הוראות תוכנית זו יחולו לעניין ביצוע דרך הגישה למחצבת דרגות.	7695	4882	11/02/2018
264 /03 /11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /11 /264. הוראות תכנית 11 /264 תחולנה על תכנית זו.	6933	1633	07/12/2014
402 /03 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402 /03 /28 ממשיכות לחול. מספר הסבה 226/02/11	5686	3408	28/06/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אבינעם לוין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבינעם לוין		1	1: 6500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	11: 52 16/09/2020	אבינעם לוין	16/09/2020	7		רקע	טבלת שטחים
לא	דברי הסבר בערבית	08: 46 02/10/2019	עודה בישארה	26/09/2019	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	פרוגרמה לבית עלמין	12: 53 15/09/2020	טל לוין	15/09/2020	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	(קוי בנין)	10: 24 16/09/2020	טל לוין	16/09/2020	1	1: 2000	מנחה	בינוי
לא	נספח פרוגרמטי	11: 13 16/09/2020	אסתר לוינסון	16/09/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי לבית העלמין	10: 23 16/09/2020	טל לוין	16/09/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	12: 46 15/09/2020	טל לוין	15/09/2020	1		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח עבודות עפר	10: 06 17/09/2020	עודה אבו פריחה	17/09/2020	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		22: 48 14/09/2020	עמיר אידלמן	01/11/2018	45		מנחה	סקר סייסמי
לא	דו"ח איכות אויר	17: 01 21/09/2020	דויד מנינגר	21/09/2020	30		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח אקוסטי - בחינת מפלסי רעש חזויים	17: 02 21/09/2020	דויד מנינגר	21/09/2020	21		מנחה	אקוסטיקה
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז - גליון 1 מתוך 2	15: 20 17/09/2020	דויד מנינגר	17/09/2020	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז - גליון 2 מתוך 2	15: 21 17/09/2020	דויד מנינגר	17/09/2020	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח הטיפול במי נגר עילי וניקוז / נספח לשימור נגר. העקרונות המופיעים בנספח הניקוז יהיו מחייבים.	15: 23 17/09/2020	דויד מנינגר	17/09/2020	29		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי-סביבתי	17: 06 21/09/2020	דויד מנינגר	21/09/2020	44		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח מים וביוב גיליון 1 מתוך 2	09: 34 16/09/2020	דורין לופו	15/09/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב גיליון 2 מתוך 2	09: 35 16/09/2020	דורין לופו	15/09/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	09: 37 16/09/2020	דורין לופו	15/09/2020	9		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית - תחנת שאיבה זמנית	12: 09 15/09/2020	אירינה מייליך	19/07/2020	11		מנחה	ביוב
לא	נספח תנועה	09: 43 17/09/2020	עודה אבו פריחה	15/09/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי - חלק א	12: 22 17/09/2020	רינה קרוגליאק	15/09/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - חלק ב	12: 23 17/09/2020	רינה קרוגליאק	15/09/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מיקום תחנות השנאה לגומחות לפילרים	13: 36 17/09/2020	אירוונג פייביש	17/09/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מצב מאושר	07: 12 15/09/2020	אבינעם לוין	14/09/2020	1	1: 6500	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
מדינה	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והתישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	GiladEt@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	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מהנדס	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא- מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@inter.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com
תברואה	יועץ	דורין לופו	90619	דורין הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6466321	08-6466324	dorin@dorin.com
חשמל	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
פרוגרמטור ית	יועץ	אסתר לוינסון			עומר	(1)		08-6650051		levinsone@gmail.com
	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
נוף	אדריכל	רינה קרוגליאק	40030	רינה קרוגליאק - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	ביל"ו	41	03-6868387		rina_kr@bezqint.net
חברה	יועץ	תומר כהנא		אתרי מדבר בע"מ	ניר בנים	(2)				tomerlis@bezqint.net
דר'	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
	יועץ	עודה ביסארה			יפיע	(3)				bisharato@gmail.com
הנדסת מערכות תברואה	יועץ	אירינה מייליך	5978185	איי.ויי. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252068	office@iv-eng.co.il

(1) כתובת : ברק 17.

(2) כתובת : ד.ג. לכיש.

(3) כתובת : ת.ד. 5222.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

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
בית דו משפחתי	מבנה מגורים הכולל שתי יח"ד החולקות ביניהן קיר משותף או נמצאות זו מעל זו.
היתר	היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון והבנייה.
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
מגרש הקבע	מגרש מגורים המיועד להסדרת התיישבותו של תושב הפזורה כפי שנקבע בהסכם ההסדרה של התושב.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניס (בחצר או בצמוד למבנה העיקרי או כחלק מהמבנה העיקרי).
תושב הפזורה	מי שמיועד להסדיר את התיישבותו, לפי קביעת המנהל, באחד מיישובי הבדואים בנגב.

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**

הקמת שכונת מגורים הכוללת 415 יח"ד לצורך הסדרת התיישבות בדואית באזור צפון בקעת ערד, ודרך עוקפת למחצבת דרגות. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים, לצורכי ציבור ולשירותים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מגורים ב', דרך מוצעת, שצ"פ.
- ב. שינוי יעוד מבית קברות ליעוד מגורים ב', נחל, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת.
- ג. שינוי יעוד משטח חקלאי לבית קברות ולמתקנים הנדסיים.
- ד. התווית דרכים, הקצאת תאי שטח ליעודי הקרקע לרבות מגורים.
- ה. ייעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.
- ו. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, השימושים המותרים לכל יעוד קרקע מגבלות והנחיות בנייה
- ז. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית)
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ט. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.

- י. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים, הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- יא. קביעת הנחיות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 155, 164 - 300, 306 - 320
מתקנים הנדסיים	601 - 604
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 305
שטחים פתוחים	501 - 511
קרקע חקלאית	701
שטח ציבורי פתוח	401 - 403, 405
יער	455, 499
נחל/תעלת נחל	452 - 454
דרך מאושרת	1001 - 1004
דרך מוצעת	1101 - 1111
שביל	461 - 472
חניון	1201
בית קברות	751A, 751B
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	130, 131, 135 - 137, 198 - 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	452
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	503, 507
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	601, 602
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	403
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	501 - 503, 509
גבול מגבלות בניה	בית קברות	751A, 751B
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1104
גבול מגבלות בניה	חניון	1201
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	503
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1001
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1104, 1109
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	502, 503
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1002
דרך /מסילה לביטול	יער	455, 499
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	453
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	701
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	504, 506
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	242 - 237
חזית מסחרית	מגורים ב'	115, 119 - 122, 134 - 138, 143 - 146, 149 - 155, 284 - 300, 306 - 320
ציר נחל	דרך מאושרת	1001, 1002
ציר נחל	דרך מוצעת	1101, 1103, 1104
ציר נחל	יער	455
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	452, 454
ציר נחל	שטחים פתוחים	502, 503
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1002, 1004
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1103, 1109
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	454
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	501, 502

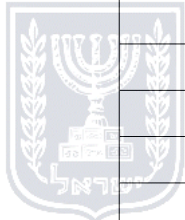
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.03	1,198	אזור למלאכה
0.41	17,484	אזור מגורים א'
0.15	6,279	אזור ספורט ונופש
0.44	18,677	בית קברות
1.32	55,847	דרכים
0.13	5,381	חניה ציבורית
5.38	226,914	יער פארק מוצע
26.28	1,108,693	כריה חציבה
54.76	2,310,373	מגבלות בניה ופיתוח
0.76	32,122	מגרשים לחקלאות ומבני משק
7.08	298,879	שטח חקלאי
0.09	3,781	שטח לבניני ציבור
0.14	5,757	שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח
1.20	50,503	שטח פתוח
1.84	77,406	שטח ציבורי פתוח
100	4,219,294	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.60	25,190.64	בית קברות
1.78	75,263.14	דרך מאושרת
2.32	98,046.65	דרך מוצעת
0.17	7,060.26	חניון
86.90	3,666,729	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.34	14,298.78	יער

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.14	5,975.13	מבנים ומוסדות ציבור
2.83	119,223.31	מגורים ב'
0.13	5,609.25	מתקנים הנדסיים
1.33	56,036.52	נחל/תעלת נחל
0.01	410.63	קרקע חקלאית
0.14	5,849.02	שביל
0.42	17,625.21	שטח ציבורי פתוח
2.89	121,976.4	שטחים פתוחים
100	4,219,293.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. חזית מסחרית יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>ג. משרד ביתי.</p> <p>ד. משפחתון.</p> <p>ה. "שיגי" למפגש ואירוח משפחתי.</p> <p>ו. ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.</p> <p>ז. מרתף.</p> <p>ח. מבנים זמניים למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) מספר מבנים</p> <p>א) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>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 תאי השטח הגובלים לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>ג) בתא שטח בו תותר הקמת שני מבנים, היתר הבניה למבנה הראשון ינתן בחזית תא השטח הפונה לדרך.</p> <p>2) מחסנים</p> <p>א) תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד לשרות משק הבית.</p> <p>ב) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה לתא שטח שכן.</p> <p>ד) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש.</p> <p>ה) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו בתא השטח באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים.</p> <p>3) מרתפים</p> <p>א) גובה המרתף לא יעלה על-2.20 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב) המרתף יכול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ.</p> <p>ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין העיליים</p> <p>4) "שיגי"</p> <p>א) באזור זה תותר בניית "שיגי" אחד בלבד כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>ב) תותר בניית ה"שיגי" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של תא השטח.</p> <p>ג) שטח ה"שיגי" יבוא במניין השטח העיקרי בתא השטח.</p> <p>ד) בנית "שיגי" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיגי" תהיה מתחום תא השטח בלבד.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>(ה) הגובה המירבי לשיג במבנה נפרד יהיה עד 3.0 מ'</p> <p>(ו) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך תא השטח שבו יבנה ה"שיג", לא יותר ניקוז הגג אל תוך תאי שטח למגורים גובלים.</p> <p>(ז) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(5) חניה מקורה</p> <p>(א) גובה מזערי יהיה 2.2 מ', גובה מרבי יהיה 2.5 מ'.</p> <p>(ב) תותר חניה אחת לכל יחידת דיור כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>(2) מיזוג אויר (א) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות. (ב) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה. (ג) בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p> <p>(3) הוראות עיצוב ופיתוח בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבנים זמניים למגורים</p> <p>(1) הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.</p> <p>(2) הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם פינוי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>(3) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>(4) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים.</p> <p>(5) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p>



4.1	מגורים ב'
ה	<p>תאי שטח מס' 237-242 יפותחו רק לאחר ביטול תחנת השאיבה הזמנית.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1) יש לתכנן כניסה נפרד לאזור המגורים</p> <p>א) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ב) מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך.</p> <p>ג) בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>ד) גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.70 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>ה) ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת ו בהתאם לשיקולה של הועדה המקומית או דרישות היחידה הסביבתית או המשרד להגנה"ס, ניתן להורות על הכנת מסמך בדיקה אקוסטי לתאי שטח לפי קביעתם שיבטיח שסך הרעש שיקלט במבני מגורים, חינוך, ובריאות השוכנים בקרבת מגורים ב' עם חזית מסחרית, שמקורו במקורות הרעש בתחום תא השטח נשוא הבקשה לא יעבור את רמות הרעש המירביות המותרות.</p> <p>2) יש לתכנן ולמקם את מערכות מיזוג האויר והקירור של השימושים המסחריים בצורה אדריכלית נאותה, ובאופן שימנע מפגעי רעש, ולתכנן את פתחי יציאת האויר כך, שהאויר המזוהם לא יגיע אל חלונות יחידת הדויר.</p> <p>3) עיסוקי מזון : תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>5) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>6) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>7) השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לענין איכות אויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכד'.</p> <p>8) הועדה המקומית תקבע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת החזית המסחרית.</p> <p>9) שילוט החזית המסחרית :</p> <p>א) בכל בנין חזית מסחרית יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי אחיד למיקום השילוט. במידה וקיים שילוט בבנין שכן בקיר משותף או בהמשך הרחוב, יש להראות את השתלבות השלט המוצע בשילוט הקיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג) מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד) השילוט עצמו טעון היתר נפרד של וועדת השילוט של המועצה האזורית.</p> <p>10) בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים כגון,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>מכירת חומרי בנין בתפזורת או שלא בתפזורת (חול, אגרגאטים, מלט), משתלות, מכירת ציוד גינה ופנאי, מגרשי מכירת רכב, שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק, אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), וכו'.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ומיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט תעסוקת נשים, מוסדות בריאות, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד)</p> <p>ג. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית.</p> <p>ד. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.</p> <p>ה. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית תת קרקעית.</p> <p>ו. בתא שטח 302 יותר שימוש זמני לתחנת שאיבה זמנית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) תותר בנית מספר בנינים בתוך כל תא שטח בהתאם לתכניות פינוי ופיתוח של המגרש כולו ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מטר.</p> <p>2) במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים.</p> <p>3) המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>4) עד לבניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5) א) להלן הוראות לשימוש זמני עבור תחנת שאיבה זמנית:</p> <p>1) האתר יוקם, יופעל ויתוחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים לרבות גלישת שפכים לתחום הנחל. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) ביצוע התחנה יעשה בהתאם לצורך ולפתרון הביוב לשכונה, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3) מתקן זה ימוגן מפני שיטפונות.</p> <p>4) פיתוח: במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית הפיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה ההנדסי, דרך גישה, גידור, קירות תמך, מרכיבי הסתרה.</p> <p>5) מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר וריח בלתי סבירים מאתרים לטיפול בביוב) התשי"ן 1990 ועפ"י כל דין. מפעיל האתר יקים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 104







תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

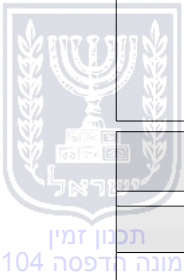
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ויתפעל את מערכות הביוב כך שתמנע התפשטות ריחות מחוץ לאתר וכך שימנע זיהום אויר חזק או בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב, 1992.</p> <p>ב) עם ההפעלה של תחנת שאיבה קבועה בתא שטח 603 יבוטל השימוש המותר לתחנת שאיבה בתא שטח 302, ויתרו בו רק יתר השימושים המותרים לעיל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח מס' 302 יפותח רק לאחר ביטול תחנת השאיבה הזמנית.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1) מרתף: 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>קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 .</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>4) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>3) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעות עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
4.3	<p>שטחים פתוחים</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. תאי שטח 507,508,510,511 מהווים חיץ אקסטנסיבי בין נחל דרגות (עורק הנחל ופשט</p>



	שטחים פתוחים	4.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>ההצפה) לבין השטח הבנוי למזעור השפעות השוליים או בין נחל דרגות לגבול התכנית. בתחום שטח זה תאסר כל בנייה למעט קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתית ציבורית. ברצועה זו יתאפשר שימוש של דרך שרות עבור גישה לתחזוקת הנחל ולתחזוקת מערכות תשתית.</p> <p>ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחיבורים למערך השבילים ביישוב.</p> <p>ג. בתאי שטח 502,503,509 תותר הקמת תחנות שנאים. בתאי שטח 503, 502 תחנות ההשנאה תהינה עיליות על עמודי חח"י כאשר הן תזנה אך ורק את מרכזיות המאור בכביש מס' 20 בלבד.</p>	
	הוראות	4.3.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) הקמת גידור בגבולות הפיתוח הפונים אל השטחים הטבעיים על מנת ליצור הפרדה ברורה.</p> <p>2) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה וימנעו גלישת חומרי חפירה אל תחומי הנחלים והמדרונות.</p> <p>3) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4) ככול שתוצב תאורה, הנחיות לתאורה יהיו בתאום עם רט"ג.</p> <p>5) נטיעת צמחיה בשטחים פתוחים יתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p>	
	שטח ציבורי פתוח	4.4
	שימושים	4.4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>א. שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכז לחלוקת דואר, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ב. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ כמרכז לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד מהשצ"פ).</p> <p>ג. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל זמני, או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. בתא שטח 403 תותר הקמת תחנות שנאים (טרפו-פנימית).</p> <p>ה. תותר מעבר תשתיות על/ תת קרקעיות</p>	
	הוראות	4.4.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>2) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>3) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש.</p> <p>יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	ב
	<p>שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>	

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>א. תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית וכד'. ב. תותר מעבר תשתיות על/ תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) לא תותר כל בניה. 2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 3) דרך מס' 5 לא תשמש כדרך גישה למחצבת דרגות למעט המקטע הדרומי בין החיבור עם דרך מס' 20 לחיבור עם דרך מס' 1. 4) תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי מקורות (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פתוחה למעבר. 5) מעל קווי מקורות ובמרחק לפחות 5/10 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>א. תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית וכד'. ב. דרך מוצעת מס' 20 מחליפה את דרך מס' 5 המאושרת כדרך גישה למחצבת דרגות למעט המקטע הדרומי בין החיבור עם דרך מס' 20 לחיבור עם דרך מס' 1. ג. דרך 20 וקטע דרך מס. 5 בין החיבור עם דרך מס' 20 לחיבור עם דרך מס' 1, הן דרכים לשירות המחצבה בלבד ויחוייבו בתמרור בהתאם. לא תתאפשר כל התחברות ישירה של דרך מס' 20 אל אזורי המגורים. ד. תותר מעבר תשתיות על/ תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.6.2</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) לא תותר כל בניה. 2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 3) גודל עץ מזערי יהיה לנטיעה במדרכות יהיה לכל הפחות גודל 8 לפי תקן "שוהם". כמות העצים תתוכנן כך ש- 5 שנים לאחר בצוע הדרך, ההצללה הצמחית תהיה של לפחות 30% לשטח המדרכות. 4) לכל 2 חניות מקבילות ו- 3 חניות ניצבות (לכל הפחות) ינטע עץ בתחום המדרכה.</p>	

<p>4.6</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) מפגעי רעש פוטנציאליים</p> <p>ככל שיתוכננו רצפטורים ציבוריים בקרבה לכביש המתוכנן בתחום התוצאות החורגות מהתקנים לרעש למבני ציבור ו/או מגורים, וזאת בהתאם לדו"ח סקר אקוסטי שהתבצע לתכנית זו, יערך סקר אקוסטי על בסיס גבהים סופיים מתוכננים.</p> <p>(2) מפגעי אוויר פוטנציאליים</p> <p>בשלב ביצוע התכנית יש לבצע באזור הכביש המוצע דיגום אויר, לקבלת ריכוזי הרקע קיימים בפועל באזור התכנית.</p>	
<p>4.7</p>	<p>שביל</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית ומתקנים נלווים.</p>	
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.</p>	
<p>4.8</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.8.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א. בתא שטח 603 תותר הקמת תחנת שאיבה קבועה לביוב. תחנת השאיבה תקום בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. בתאי שטח 601, 602, 604 תותר הקמת תחנות שנאים (טרפו-פנימית).</p>	
<p>4.8.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) האתר יוקם, יופעל ויתוחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים לרבות גלישת שפכים לתחום הנחל. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) ביצוע התחנה יעשה בהתאם לצורך ולפתרון הביוב לשכונה, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>(3) מתקן זה ימוגן מפני שיטפונות.</p> <p>(4) פיתוח: במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית הפיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה ההנדסי, דרך גישה, גידור, גינון, קירות תמך, מרכיבי הסתרה.</p> <p>(5) מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר וריח בלתי סבירים מאתרים לטיפול בביוב) התשי"ן 1990 ועפ"י כל דין. מפעיל האתר יקים ויתפעל את מערכות הביוב כך שתמנע התפשטות ריחות מחוץ לאתר וכך שימנע זיהום אויר חזק או בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב, 1992.</p> <p>(6) האתר ימוקם במרחק מזערי של 50 מ' מגדות הנחל.</p>	



4.9	קרקע חקלאית
4.9.1	שימושים
	<p>שימושים לקרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>א. עיבוד חקלאי - מטעים וגידולי שדה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים, בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ולנספח "טווח הרחקה" ומרעה.</p> <p>ב. קווי תשתיות ציבוריים לרבות קו סניקה, באופן שלא יהיה מנוגד להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. עבודות פיתוח, הקמת דרך חקלאית (שאינה דרך ציבורית עפ"י חוק התכנון והבניה או פקודת הדרכים) מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתיות ציבוריים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>התכנון יבוצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>דרכים חקלאיות תתוכננה בהתאם לדרישות ולהוראות מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.10	יער
4.10.1	שימושים
	<p>ביעוד זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוח ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים.</p> <p>ב. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'. ג. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ד. יותר מעבר של רצועות נחלים.</p> <p>ה. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>ו. תותר הקמת פסלים ופינות הנצחה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>(1) חומרי הגימור לשטחי חניה בחניונים יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזור החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכד').</p> <p>(2) חומרי הקרקע בדרכי גישה יהיו קרקע טבעית או מצעים.</p> <p>(3) השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם קק"ל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים,</p>

4.10	יער	<p>מתקני ספורט, נופש ומשחקים.</p> <p>(2) תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים, בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(3) פיתוח החניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל.</p> <p>(4) התכנון המפורט של היער למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף רצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.</p>
ג	הוראות בינוי רעייה	<p>א. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר, באישור קק"ל, בניית מתקנים והחזקתם כגון: צינור מים, מכלאה, אבוסים.</p> <p>ב. תתאפשר פריצת דרכים למניעת אש בתאום עם קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ג. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה.</p> <p>ד. תתאפשר נטיעת חורשות צל בתאום עם קק"ל.</p> <p>ה. כל שינוי בתכנון יהיה בהסכמת קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ו. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ז. גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות וקק"ל.</p> <p>ח. גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור קק"ל.</p>
4.11	נחל/תעלת נחל	
4.11.1	שימושים	<p>א. שטח זה נמצא בתוואי המיועד להסדרת נחל דרגות וכולל את עורק הנחל ופשט ההצפה שלו כהגדרתם בתמ"א 34/ב/3.</p> <p>ב. תותר הקמת דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא אספלט.</p> <p>ג. תותר הקמת דרכים חוצות נחל בגשרים עיליים, גשרים אירים וגשרים להולכי רגל.</p> <p>ד. תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל.</p> <p>ה. תותר מעבר תשתיות על/ תת קרקעיות</p>
4.11.2	הוראות	
א	הוראות פיתוח	<p>א. כל עבודות פיתוח בערוץ הנחל תהיינה בהתייעצות ובתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה בשטח המוגדר ע"פ החוק כרצועות השפעה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתכנית זו ליעודי קרקע אחרים.</p> <p>ג. תחום ההשפעה נקבע ע"פ פשט הצפה של 1%.</p>
4.12	חניון	
4.12.1	שימושים	<p>שטח זה ישמש לחניית משתמשי בית הקברות בתאי שטח 751A, 751B על פי תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת הגשת היתר הבנייה.</p>
4.12.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	

4.12	חניון
	לא תותר כל בניה.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח יאפשר שתילת עצים :</p> <p>(1) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>(2) גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם".</p>



4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
	<p>א. שטח זה ישמש להקמת בית קברות מקומי לשוב הכולל שטחי קבורה לקבורת שדה.</p> <p>ב. מבנה הספדים הכולל שירותים סניטרים ומחסן.</p> <p>ג. רחבת התכנסות, שטחי גינון והצללה ושבילים.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מהוראות תכנית זו.</p> <p>(2) צפיפות הקבורה לא תפחת מ- 400 מקומות לדונם ברוטו.</p> <p>(3) כיוון הקבורה יהא בכיוון "הקיבלה".</p> <p>(4) בית הקברות יהיה מוקף גדר או קיר אשר לא יפחת מ- 1.5 מ' והרשות הממונה על בית העלמין תדאג לאחזקתו במצב תקין.</p> <p>(5) גבהי הפיתוח יאזנו, ככל הניתן, עבודות חפירה ומילוי באתר.</p> <p>(6) לא יותר לשפוך או לערום עפר במהלך הבנייה לתוך השטחים מחוץ לתחום העבודות ותחום בית העלמין.</p> <p>(7) שטח זה לא ישמש לכל מטרה אחרת ולא יותרו בו כל שימושים אחרים אשר אינם קשורים בקיום אתר בית הקברות.</p> <p>(8) תותר העברת קווי חשמל באתר בית הקברות. מיקום קויים אלה למעט החיבורים למבנים יהיה בתוך קווי הבנין של בית הקברות.</p>



ב	<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>חניה לבית הקברות תתוכנן במגרשי החניה בסמוך ובתחום בית הקברות בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>
----------	---



4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	<p>א. בהתאם לתוכניות 110/02/28, 264/03/11, 256/03/11.</p> <p>ב. תותר מעבר תשתיות על/ תת קרקעיות.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) בהתאם לתוכניות 110/02/28, 264/03/11, 256/03/11.</p> <p>(2) בשונה מהקבוע בתכנית 256/03/11 המפנה ל 110/02/28 בנושא דרך הגישה למחצבה, תיקבע</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.14
<p>ההוראה הבאה : תנאי להמשך פעילות המחצבה, לאחר 01/07/2022, יהיה ביצוע דרך מס' 20 והמקטע הדרומי לדרך מס' 5 בין החיבור עם דרך מס' 20 לחיבור עם דרך מס' 1. הועדה המחוזית תהיה רשאית לאפשר את המשך פעילות המחצבה עד למועד מאוחר יותר, אם השתכנעה כי ביצוע דרך מס' 20 והמקטע הדרומי של דרך מס' 5 לא הושלם בשל קשיים מוצדקים שלא ניתן היה להתגבר עליהם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5		1	4						(2) 500	(1) 100	18261	751A	בית קברות	בית קברות
5	5	5	5		3	(3) 12		40				100	1000	1300	304, 301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		3	(3) 12		40			50	500	700	305, 303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		3	(3) 12		40	(4) 100		200	1000	1300	302		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	1	1	1		1	4						(5) 50	50	,601, 604 602	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
4	4	4	4	1	1	4.5		22	400		200	(6) 900	50	603	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
1	1	1	1		1	4						(5) 50	50	,503, 502 501, 509	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים	
1	1	1	1		1	4						(5) 100	50	403	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	4	2	50	(9) 150	(8) 104	(7) 320	399	,109, 101 ,117, 116 ,123, 118 ,129, 126 ,131, 130 ,133, 132 ,141, 139 ,148, 142 165, 164	מגורים	מגורים ב'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	4	2	50	(9) 150	(8) 104	(7) 320	399	,167,166 - 169 201,198 ,211 - - 214 221,218 ,225 - - 228 238,235 240 -	מגורים	ב'
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	4	2	50	(9) 150	(8) 104	(7) 320	399	- 249 265,256 ,268 - 276,273	מגורים	ב'
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	4	3	50	(9) 200	(8) 156	(7) 480	699	,220,219 ,237,236 - 241 257,248 ,264 - - 269 ,274,272 277,275 283 -	מגורים	ב'
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	4	3	50	(9) 200	(8) 156	(7) 480	699	,103,102 ,105,104 ,108,106 ,111,110 ,113,112 ,124,114 ,127,125 ,140,128 ,199,147 200	מגורים	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	2.75	1	50	(9) 100		(8) 52	(7) 160	350	,168 ,107 ,213 ,212 227 ,226	מגורים	ב'	
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	4	2	50	(9) 200		(8) 146	(7) 440	644	,120 ,115 - 135 284 ,137 286 -	מגורים	ב'	
(12)						(11)						10	40		,120 ,115 - 135 284 ,137 286 -	מסחר	ב'	
5	4	3.5	3.5	1	3	(10) 14	2.75	1	50	(9) 100		(8) 42	(7) 120	350	,121 ,119 ,134 ,122 ,143 ,138 ,145 ,144 ,149 ,146 - 150 287 ,155 ,300 - - 306 320	מגורים	ב'	
(12)						(11)						10	40		,121 ,119 ,134 ,122 ,143 ,138 ,145 ,144 ,149 ,146 - 150 287 ,155 ,300 - - 306 320	מסחר	ב'	



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

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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) קווי בנין לתאי שטח פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים. תאי שטח פנימיים, קו הבנין הקדמי יהיה קו הבנין הרשום ברוזטה של הדרך שאליה מתחברת הכניסה לתא השטח.

קווי בנין תת קרקעיים יהיו בהתאם לקווי בנין על קרקעיים.

(ב) ביעוד מגורים ב' וביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית, מותרים קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לחניה בשטח מרבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אלו יהיה לתוך תא השטח ושהקיר בין 2 תאי השטח יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ).

(ג) למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.

(ד) ביעוד מגורים ב' תותר בניית מדרגות לקומה א' ומעלה המתחילות בקו בנין קדמי 0.

(ה) זכויות בניה למרתפים מותניים בהתאמה לדרישות נספח הניקוז (המחמיר קובע).

(ו) זכויות הבניה למרתפים אינן ניתנות להעברה למעל הכניסה הקובעת.

(ז) צפיפות יחיד לדונם היא צפיפות מינימאלית.

(ח) ביעוד מגורים ב' תותר בנוסף הקמת יציאה לגג ששטחה כשטח היטל חדר המדרגות בתוספת 3 מ"ר (הכלולים בשטחי הבניה המותרים לעיל).

במבנים שבהם תבנה יציאה לגג תותר הוספת 1 מ' לגובה המבנה.

(ט) ככל שתא שטח יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדירור בכל תא שטח חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי תאי השטח שהוגדרו בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד למשרד, מחסן, שרותים סניטריים, חדר טהרה וכד'.

(2) מיועד לסככות צל/מצללות..

(3) בסמכות העדה המקומית לאשר בניית צריח (מינראט) למסגד שגובהו עולה על הרשות בטבלה, ככל שהועדה התרשמה כי גובה זה משתלב בתכנית האדריכלית של המסגד..

(4) שטח זה מיועד לתחנת שאיבה זמנית. עם הקמת תחנת השאיבה הקבועה בתא שטח 603, יבוטלו זכויות הבניה ל 100 מ"ר משטחי הבניה מתחת לקרקע..

(5) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7.6 של הגז הטבעי לתכנית.

(6) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7.6 של הגז הטבעי לתכנית..

(7) סה"כ זכויות הבניה לכל אחד מתאי השטח לרבות יחידה אחת של "שיג" בשטח עד 60 מ"ר הכלול בשטחים העקריים. שטח למשרד ביתי/ משפחתון עד 30 מ"ר יחושב כמניין השטחים העקריים.

(8) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. חלוקת שטחי שרות תהיה כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר מחסן.

(9) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. שטחי שרות מתחת לקרקע יהיו למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.

(10) גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ'.

(11) גובה פנימי נטו של קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.

(12) במגורים ב' עם סימון חזית מסחרית תותר בניה בקו בנין קדמי "ס".



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו ע"י מוסד התכנון עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

1. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

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

ב. אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

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

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

(2) פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

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

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

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

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

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

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

2. בקשה להיתר בנייה למגרש -

א. הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

(1) גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

(2) מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

(3) מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.

(4) אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.

(5) גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.

ב. בקשה להיתר בנייה 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.





תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ג. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>ד. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>ה. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</p> <p>ו. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. עבור מגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח (או בשביל לתחזוקת ביוב), יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. אשור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.</p> <p>ח. היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>בנוסף, היתר בנייה למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים - אישור הווטרינר הממשלתי.</p> <p>ט. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>י. היתר בניה לתחנת שאיבה מותנה בהגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה ההנדסי, דרך גישה, גידור, גינון, קירות תמך, מרכיבי הסתרה.</p> <p>יא. היתר לביצוע פעולות חקלאיות בתחום יעוד "נחל" אישור רשות הניקוז וחתימת המבקש על כתב שיפוי שיבטיח כי נזקים לנפש או לרכוש שיגרמו עקב ביצוע פעילות חקלאיות בתחום הנחל, לא תהוונה עילה לתביעות נגד רשות הניקוז ורשויות המדינה בגין נזקי הצפה.</p> <p>יב. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>יג. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. ביוב</p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב המנחה.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניה</p> <p>א. לא ינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לכך שכל שפיכה של עודפי עפר / בניה תפוננה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר על פי כל דין. הועדה המקומית תקבע את הבטחונות הנדרשים להבטחת בצוע כראוי של תנאי זה</p> <p>ב. היתר לאכלוס ינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה.</p> <p>3. שימושים מסחריים</p> <p>הוצאת היתר בניה לחזית מסחרית, מותנית באישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנועה</p> <p>אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי לאכלוס - ביצוע בפועל.</p>	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

5. פיתוח תשתית:
- א. היתרי בניה יותנו בפיתוח מקביל של תשתית לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז, שבילים ודרכים, וכן פיתוח כלל השטחים הציבוריים הפתוחים, ומוסדות הציבור הנדרשים (בהתאם לקצב ההסדרה).
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חב' מקורות.
- ג. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית על נספח הביוב להציג גם את פתרון הזמני וגם את חיבורו לתשתית הקבע.
6. ערכי טבע ונוף:
- היתרי בניה יותנו בביצוע סקר גיאופיזיים. הסקר יבוצע ידי אקולוג או יועץ סביבתי בתיאום עם רט"ג. מיקום העתקת הגיאופיזיים ככל שיידרש יקבע ע"י רשות הטבע והגנים או יועץ מטעמה.
7. ערכי טבע מוגנים בחוק:
- טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור / העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.
8. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת פתרון הניקוז בתחום התוכנית, שבו מבוקש היתר הבניה שיבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. העקרונות המופיעים בנספח הניקוז יהיו מחייבים.
9. הסדרת הנחל באזורים בהם צומצם פשט ההצפה.
10. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 164, 165, 154, 153, 152, 151, 148, 288, 171, 218, 258, 259, 109, 260, 271, 248, 268, 269, 178, 289, 402, 403, 242, 234, 233, 275, 274, שנמצאים על ערוצי ניקוז הוא קבלת חו"ד של יועץ קרקע.
11. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד מתקנים הנדסיים והיתר בניה לתחנות שאיבה לביוב יהיה תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
12. בקשות להיתרי בניה ביעוד קרקע חקלאית יוכנו ויוגשו בהתאם לדרישות רשויות התכנון.
13. עמידות בפני רעידות אדמה
- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
14. מתן להיתר בניה למגורים הנו שדרוג מט"ש זמני דרג'את. מעל ספיקה של 300 מק"י במט"ש יש להתחבר למערכת הובלת שפכים קבועה למט"ש ערד.
- 15) מבני ציבור: בקשות להיתר בנייה תכלול הנחיות בנושא בנייה ירוקה, המתייחסות להיבטים כגון הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד מבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד. בתא שטח 302 יפותחו מבנה הציבור רק לאחר הפסקת השימוש וביטול תחנת השאיבה הזמנית בתא שטח 302.
16. תנאי להפעלת השימוש בדרך מס' 20 הוא סלילת הדרך טרם פתיחתה.
17. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
18. היתר בניה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.




6.3


תנאים למתן היתרי איכלוס


אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>3. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>5. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה: תכנון זמין הדפסה 104</p> <p>בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>6. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p>	

חשמל	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה הפנימיות יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה הפנימיות, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה הפנימיות במרווחים שבין קווי בניין לגבול תא השטח מחוץ לתא השטח על עמודים של חברת חשמל.</p> <p>ד. יתאפשר להתקין בגבולות התב"ע, שנאים על עמודי חשמל, אשר יזינו את השכונה המתוכננת בתכנית מאושרת, מפורטת מס' 402/03/28 "פחס אל עמור".</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'</p> <p>(2) קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</p> <p>תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'</p> <p>(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</p> <p>כבל אוויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'</p> <p>(5) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מקו הבנין</p> <p>(6) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מקו הבנין</p> <p>(7) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>(8) ארון רשת 630 א' או 900 א' - 1 מ' מקו הבנין</p> <p>(9) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבנין</p> <p>ב. מציר הקו</p> <p>(1) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</p>	

	חשמל	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>תיל חשוף או מצופה - 6.0 מ' 2) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ' בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - 33.0 מ' 3) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל. 5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או גובה הדפסה 104 תכנון זמין מונה הדפסה 104 קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 7. על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. 8. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן: א. קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית. ב. קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התוכנית. ג. תחנות השנאה תהיינה בחדרים עפ"י סטנדרט חח"י. 9. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תוכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין. 10. מרחקי בטיחות בין עמודי מתח גבוה / מתח נמוך עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים. 11. לא יאושר מעבר כבלי מ"ג מ"נ בשצ"פים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים. 12. ההזנה עבור חיבור למרכזיות במגרשים 502, 503 תהיה על עמודים.</p>	

	חניה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ותהיה בהתאם לנספח התחבורה.</p>	

	עיצוב אדריכלי	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>1. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית. 2. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>	

	הריסות ופינויים	6.7
	<p>1. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה. 2. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות</p>	

<p>6.7</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	
<p>6.8</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. פסולת</p> <p>א. מערך איסוף אשפה</p> <p>(1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>(2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>(3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>(4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>(5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פסולת בנין ועפר</p> <p>(1) בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>(2) תיאסר שפיכת פסולת בנין מחוץ לשטח התכנית.</p> <p>ג. מניעת זיהום אויר</p> <p>בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.</p> <p>ד. שטחי התארגנות</p> <p>שטחי ההתארגנות ודרכי הגישה במהלך פיתוח התכנית ימוקמו בשטחים המיועדים לפיתוח תשתיות בלבד.</p>	
<p>6.9</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים).</p> <p>2. ביוב</p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים). רשת הביוב תהיה מחוברת באמצעות תחנת שאיבה למט"ש ערד.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>3. ניקוז ותיעול והחדרה</p> <p>א. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות "נספח ניקוז".</p> <p>ב. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p> <p>ג. נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

<p>6.9</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>הניקוז.</p> <p>ד. תכנית הניקוז תתייחס למחשופים הגיאולוגיים של חבורת יהודה והר הצופיים בשוליים הדרומיים של רכס עירא. באזורים אלו יש למנוע חדירת נגר ממשטחים תורמי נגר שיש בהם חשש לזיהום.</p> <p>ה. תשטיפים היוצאים מתא שטח המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ומתאי שטח הקרקע החקלאית, יופנו לאזורים מוסדרים או לבריכות תשטיפים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. שיקום נחל דרגות יבוצע במסגרת עבודות הפיתוח של המתחם בתיאום עם רשות הניקוז. פינוי מקבצי פסולת מהנחל יהיה לאתר מורשה כחוק.</p>	



<p>6.10</p>	<p>תשתיות</p>
<p>1. כללי</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח תאי שטח. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב. חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי תא השטח לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול תא השטח ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.</p> <p>ד. העברת התשתיות תבצע בתחום שטחים מופרים ומבוניים בלבד. שיקום השטח יבוצע באופן שישתלב עם סביבתו לאחר גמר העבודות.</p> <p>2. תשתיות למערכות (חתב"ט) חשמל תאורה בזק וטל"כ - הוראות כלליות ובצוע תשתיות</p> <p>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.</p> <p>3. תאורת רחובות ושצפים</p> <p>א. כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.</p> <p>ב. 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 הועדה המקומית.</p> <p>ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.</p> <p>ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.</p> <p>ה. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה כגון - רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p> <p>4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. במידה ונדרש: בתאי שטח הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-</p>	





תשתיות	6.10
<p>קרקעיות.</p> <p>6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1) בתא שטח עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : בתא שטח המסומן בתשריט.</p> <p>2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3) בתחום תאי שטח ביעודים הבאים : שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול תא השטח.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות ולחוק החשמל.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות וחוק החשמל ובאישור רשות הגז הטבעי ובתאום עם חח"י.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>7. מים וביוב</p> <p>א. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ב. המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש ערד או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p> <p>ד. כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 3 שנים. תותר הארכה ל-3 שנים נוספות בהחלטה מנומקת של הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום.</p>	
פיתוח סביבתי	6.11
<p>1. הוראות לנושא פגיעות מים תהום לפי תמ"א 4/ב/34 :</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. תכנון נוף ופיתוח</p> <p>א. תכנון פיתוח הרחובות, שצ"פ-ים ופיתוח המרחב הציבורי יעשה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>1) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג .</p> <p>2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>3) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית,</p>	

פיתוח סביבתי	6.11
<p>זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הנחיות למזעור השפעות שוליים ופגיעה נופית</p> <p>א. חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p> <p>ב. נטיעת עצים ומיני צומח אחרים בשטח התכנית תהיה בעדיפות ממינים מקומיים ומדבריים ומסוגים העמידים לתנאי יובש לקרינה אינטנסיבית וקור ובעלי צריכת מים ותחזוקה נמוכה.</p> <p>ג. אין לשתול או לטעת מינים פולשים או מתפרצים בשטחי התכנית.</p> <p>ד. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיימים בשטח התכנית, או שהתפתחו בשטח שהוכשר לפיתוח ולבניה, על פי הנחיות רט"ג. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי. יערך ניטור לאיתור וטיפול במינים פולשים לאחר עבודות הפיתוח.</p> <p>ה. התאורה בהיקף שטח התכנית תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של זיהום אור אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשטח התכנית ע"י שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי עקום פוטומטרי semi cutoff ולא אחר.</p> <p>4. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p> <p>א. לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה.</p> <p>ג. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.</p> <p>שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p> <p>5. בנייה ירוקה</p> <p>בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.</p>	
תקשורת	6.12
<p>1. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>2. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>3. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>4. ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י</p>	



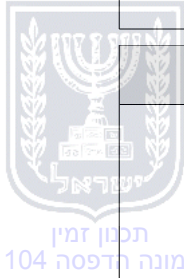
6.12	תקשורת
<p>כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



6.13	ניהול מי נגר
<p>1. השהיית נגר א. בשטח תאי השטח יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי תא השטח. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתר הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 34/ב/3 לעניין זה ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4 פרק ד'. ב. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 2. תכנון השטחים הירוקים יש לטפל בקרקע המקורית של תא השטח ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (המנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכד'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית בגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תקפיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העקריים המשמשים לכך הם: א. עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכד'. ב. קביעת סוג ועומק אדמות הגינה, שבד"כ איננה אדמת תא השטח הטבעי, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון. ג. קביעת המקום וסוג של צמחיית הגינה באמצעות אדריכל נוף. 3. אמצעים למניעת נזקים א. מתקנים הנדסיים שימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שטפונות. ב. אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במס' סנטימטרים כך שיהוו איגום שמני 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. ג. אי התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם הבערה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי. 4. פירוט האמצעים לצמצום פגיעה בטבע ובנוף, בארתי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ופן השימוש לצרכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה של מי השטפונות לצורך שימור הנגר.</p>	



6.14	סקר סייסמי
<p>1. יש לבצע סקר תגובת אתר לבחינת התגובה המקומית של הקרקע לגלים סייסמיים כתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח תשתיות, וכתנאי להיתר בניה ראשון. 2. מסקנות הסקר יועברו למהנדס הוועדה המקומית, על מנת שישמשו את מהנדס הקרקע ומהנדס הקונסטרוקציה, לצורך הטמעתן בחישובים לבניה, למגורים ולמוסדות ציבור. 3. במסגרת הבקשה להיתר בנייה במגרשים שבחלק התכנית המוגדר בתקן 413 "אתר עם חשד להגברת שתית חריגה", יכין המתכנן חישוב ספקטרום תאוצות על סמך תוצאות בדיקות שיערכו לפי הנחיות ת"י 413 בהתאם לסיווג המבנים לקבוצות החשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת. 4. באזורי ללא חשש להגברת שתית חריגה יש לנהוג בהתאם להנחיות תקן 413.</p>	





קולטי שמש על הגג	6.15
<p>1. דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא שימוש בהגבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.16
<p>1. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. שימושים זמניים</p> <p>תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני לרבות שטחי התארגנות ולוגיסטיקה, פעולות גריסה, מפעלי בטון, שטחים למערומים לאתרי ויסות זמניים, אדמות חישוף, וכיו"ב.</p>	

עתיקות	6.17
<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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי בתא השטח, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.18
<p>1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p> <p>2. במקרה של איחוד של שני תאי שטח, קו/י תאי השטח המשותפים יבוטלו ואתם קווי הבניה משני צדיהם.</p> <p>3. במקרה ושני בניינים יבנו משני צידי גבול תאי שטח משותף (להם קיר משותף) יחויבו שני הדיירים להגיש בקשה להיתר בניה משותף של הבניינים המתוכננים לאישור הועדה המקומית. למרות האמור לעיל עורך הבקשה להיתר בניה רשאי להציע מרווח צדדי אחד 0 מ' בתנאי שהמרחק מהצד השני יהיה בהתאם לס' 5. (טבלה) לעיל, בתנאי שתוגש תכנית בינוי הקובעת העמדת הבתים ובתנאי שהפתרון המוצע יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. ככל שתתאשר תכנית איחוד וחלוקה לשטח מסוים בתכנית כל חלק ממנה יקבל זכויות בניה בהתאם לחלקו היחסי בשטח המקורי.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור**6.19**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ראשון של פיתוח עבודות עפר.	ביצוע דרך מס' 20 למחצבות דרגות. במסגרת זו תקבע הפרדה מפלסית בין דרך מס' 1 (דרך הכניסה למתחם) לבין דרך מס' 20 (דרך השרות למחצבת דרגות) בד בבד עם עבודות הפיתוח לשכונה.
2	הקמת בית קברות	א. הקמת השלב הראשון של בית הקברות בהיקף ובמבנים כפי שתחליט עליו במועצה האזורית יבוצע בהתאם לס' 7.2.1 להלן. ב. על הקמת יתר השלבים תחליט המועצה האזורית ותאשר הועדה המקומית לתכנון ובניה. ג. בבית הקברות ניתן להשתמש 20 שנה לצורכי קבורה. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה להאריך תקופה זו ובלבד שנמקה את ההארכה.
3	פתרון ביוב כולל עד למתקן קצה מט"ש ערד, בהתאם לתכנית אב מאושרת על ידי משרד הבריאות המשרד להגני"ס ורשות המים, יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח.	
4	הוצאת היתרי בניה לתאי שטח 237-242.	הפסקת השימוש הזמני בתא שטח 302 כתחנת שאיבה זמנית, פירוק והריסת התחנה.

7.2 מימוש התכנית

7.2.1 בית הקברות יבוצע תוך שלש שנים עד אז, תמשך הקבורה בבית הקברות שבכסייפה.

7.2.2 יתר התוכנית זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

