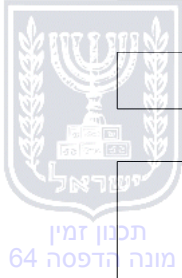


הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0657916

שכונה 165, מכחול



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 :
15/01/2020
להפקיד את התכנית
22/09/2020

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 היצע מגרשי מגורים בשכונה 165 הנמצאת במתחם המרכזי במכחול תוך שינוי והתאמת ייעודי הקרקע לייעודי מגורים, שטחי ציבור, דרכים ועוד. מדרום מזרח לתכנית מתוכננת במקביל שכונה 600. כל תאי השטח הכלולים בתכנית זו נמצאים בבעלות המדינה ואין עליהם תביעות בעלות ולכן, הם מהווים יעד מועדף להסדרת התיישבות בדואית במרחב צפון בקעת ערד. האוכלוסייה המתוכננת לקליטה בשכונה, מתגוררת כיום בפזורת צפון בקעת ערד הנמצאת בשטח האש בהר ענים, שטחים ממזרח למרעית ואזור תל ערד.

במכחול מאושרים מבני ציבור כלל יישוביים שתוכננו במסגרת התכנית המאושרת של מרכז השרותים הצפוני (תכנית מס' 227/03/11).

במקביל לתכנון שכונה 165 מתוכנן גם המתחם המרכזי בישוב, שכונה 165 מהווה חלק ממנו. למתחם הוכנה פרוגרמה למוסדות ציבור והתכנית המוצעת לכלל המתחם המרכזי כוללת שטחי ציבור, ומספקת שרותי מסחר בסיסיים חלקם יעודיים וחלקם מלווי רחוב (חזית מסחרית), הכל תוך שמירה על תעסוקה נקיה. מבני הציבור שנמצאים בחלק הדרומי של השכונה תוכננו כ"גרעין צמיחה" למרכז השרותים של המתחם ומיועדים להשתלב ביחד עם שכונה 600 וליצור יחד מרכז שירותים. מבני הציבור יאפשרו גם פיתוח תעסוקה במנהל ציבורי ושירותים ציבוריים. מיקומו של הישוב במטרופולין באר שבע, יאפשר יוממות נוחה לתעסוקה לתושבי המתחם. התכנית מאפשרת סה"כ 315 יח"ד, בצפיפות דיור מוצעת מרבית 3.80 (נטו) יח"ד/דונם. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים, לצורכי ציבור ולשירותים נלווים. התכנית מבטלת את מיקום תחנת המעבר לפסולת (מיקומה החדש של תחנת המעבר לפסולת יקבע בתכנית האב לפסולת שתוכן לגוש ישובי מרעית), ובשטח שיתפנה התכנית תכלול מכלאות לצאן המיועדות לתושבי הפזורה שיועקו לשכונה עם עדריהם.

התכנית תשתלב עם מערך הדרכים של המתחם המרכזי ושל הישוב. התכנית תתחבר לדרך מס' 1 (הדרך הראשית מהמחלף המזרחי לדריג'את) באמצעות דרך מס' 9 שתשמש בנוסף להעברת התשתיות בשכונה.

התכנית מסדירה ערוץ נחל מקומי שבהמשך המורד יוסדר ויזרום בשכונה 600. בתכנית הוראות המאפשרות הקמת מבנים זמניים פשוטים למגורים, עד להקמת מבנים קבועים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונה 165, מכחול
מספר התכנית	מספר התכנית	624-0657916
שטח התכנית	שטח התכנית	193.188 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	207601
קואורדינאטה Y	576867

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 165 במכחול. ממזרח לדרך מס' 1 ומצפון לדרך מס' 5 בישוב.

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 165

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100019	מוסדר	חלק		1
400986	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2004	3814	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 104 /02 /28 ממשיכות לחול.	שינוי	104 /02 /28
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110 /02 /28 ממשיכות לחול.	שינוי	110 /02 /28



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 לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 45 20/07/2020	עודה בישראל	20/07/2020	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	טבלת תאי שטח	09: 24 21/07/2020	אבינעם לוי	19/07/2020	4		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	14: 30 27/07/2020	טל לוי	27/07/2020		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	14: 33 27/07/2020	אבינעם לוי	27/07/2020		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמטי	09: 47 06/07/2020	אסתר לוינסון	05/07/2020			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עבודות עפר	13: 35 23/07/2020	עודה אבו פריחה	23/07/2020	2		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	13: 40 23/07/2020	טל לוי	23/07/2020	1		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח ביוב ומים	09: 19 16/09/2020	דורין לופו	15/09/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	16: 35 09/08/2020	דורין לופו	09/08/2020	4		מנחה	ביוב
לא		15: 50 05/02/2019	עמיר אידלמן	01/11/2018	45		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח תנועה	13: 11 15/09/2020	עודה אבו פריחה	14/09/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל	13: 15 15/09/2020	אירוינג פייביש	10/09/2020		1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח נופי- סביבתי	09: 26 21/07/2020	דויד מנינגר	21/07/2020			מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט ניהול וטיפול מי נגר עילי וניקוז	08: 46 21/07/2020	דויד מנינגר	20/07/2020		1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח טיפול מי נגר עילי וניקוז	08: 46 21/07/2020	דויד מנינגר	20/07/2020			מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מצב מאושר	14: 52 06/07/2020	אבינעם לוי	06/07/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		ליון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com
פרוגרמטור ית	יועץ	אסתר לוינסון			עומר	(1)		08-6650051		levinson@gmail.com
תברואה	יועץ	דורין לופו	90619	דורין הנדסה	עומר	הגת	2	08-6466321	08-6466324	dorin@dorin.com
	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
חשמל	מהנדס	אירוונג פיביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
חברה	יועץ	שמעון בטאט		לורנט אחזקות	ראשון לציון	רוטשילד (2)	53		050-8975493	battat.shimon@gmail.com
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
	יועץ	עודה בישאר			יפיע	(3)				bisharato@gmail.com

(1) כתובת: ברק 17.

(2) כתובת: ת.ד. 419.

(3) כתובת: ת.ד. 5222.

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
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 זמני לצרכי ציבור	מבנה זמני לצורכי חינוך, בריאות, דת, תרבות, רווחה ושירותים חברתיים, העומד בכל דרישות תכנית זו.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
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 130 מגרשים ו- 315 יח"ד לצורך הסדרת התיישבות בדואית באזור צפון בקעת ערד כחלק מהישוב מכחול. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים, לצורכי ציבור ולשירותים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית, תחנת מעבר לפסולת, מגורים א', שטח ציבורי פתוח ליעוד מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ, שטחים פתוחים, דרך מוצעת, קרקע חקלאית, מבני משק ושביל.
- קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים.
- קביעת זכויות בניה, קווי בנין, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה, לרבות היתרים למבני מגורים זמניים.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.

9. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע תשתיות ולהקמת תשתיות זמניות לטובת מבנים זמניים ומבני קבע בתחום התכנית.

10. קביעת הוראות להוצאת היתר בנייה למבנים לצרכי ציבור עם תשתיות זמניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 137, 139 - 141, 146 - 155, 157 - 167, 165 - 173, 175 - 203, 205 - 212, 214 - 242, 222, 224, 225, 227 - 242
מסחר	311
מבני משק	291, 292
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 307
שטחים פתוחים	354
קרקע חקלאית	501
שטח ציבורי פתוח	401, 403 - 408
נחל/תעלת נחל	511 - 513
דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך מוצעת	1101 - 1103
שביל	351 - 353, 355 - 357

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	401, 403, 405, 408
חזית מסחרית	מגורים ב'	148 - 155, 157

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	13,848	7.17
דרכים	6,859	3.55
קרקע חקלאית	158,972	82.29
שטח ציבורי פתוח	563	0.29
תחנת מעבר לפסולת	12,946	6.70
סה"כ	193,188	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,403.74	2.28
דרך מוצעת	47,882.44	24.79
מבני משק	6,548.92	3.39
מבנים ומוסדות ציבור	16,514.22	8.55
מגורים ב'	82,326.3	42.61
מסחר	5,250.53	2.72
נחל/תעלת נחל	3,566.33	1.85
קרקע חקלאית	5,056.44	2.62
שביל	3,040.41	1.57
שטח ציבורי פתוח	15,766.02	8.16

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.47	2,833.04	שטחים פתוחים
100	193,188.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה. ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון/משפחתון. ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדירור. ה. מבנה זמני למגורים. ו. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "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>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. 2) במגרשי מגורים צמודים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים (במגרשים בהם מסומן קו בנין 0.0 אין צורך בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים). 3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. 5) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. 6) חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. מיקום החנייה המקורה: בקו 0 צידי וקדמי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר והכניסה לחניה תהיה דרך הגישה הראשית. שער החניה יפתח לכיוון המגרש. 7) חזית מסחרית: א. יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים. ב. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. ג. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות. ד. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p>





4.1	מגורים ב'
	<p>ה. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת ו. עיסקי מזון: 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>ז. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ח. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ט. שילוט החזית המסחרית:</p> <p>(1) בכל בנין חזית מסחרית יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי אחיד למיקום השילוט. במידה וקיים שילוט בבניין שכן בקיר משותף או בהמשך הרחוב, יש להראות את השתלבות השלט המוצע בשילוט הקיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>(3) מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(4) השילוט עצמו טעון היתר נפרד של וועדת השילוט של המועצה האזורית.</p> <p>י. 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, 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>יא. מגרשים הכוללים חזית מסחרית החניות למגורים ולמסחר יהיו בתחום המגרש.</p> <p>(8) קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ב. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צדדי 0.</p> <p>ג. המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ- 5 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p>
ב	<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) קמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם פינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>(3) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>(4) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים. (5) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>(1)מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלט תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. (2)גגות: יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. 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. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (3)חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. (4)חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר. (5) מגורים זמניים:</p> <p>א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים. ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו. ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת. ה. השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו. ו. הארכת שימוש זמני תותרנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה. ז. תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>(1) הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין. (2) אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>(3) ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</p> <p>(4) תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.</p> <p>(5) הועדה המחוזית שוכנעה כי פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.</p> <p>ח.לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה מונה הדפסה 64 תכנון זמין</p> <p>במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1)גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. 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>2)קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תא שטח מס' 311 ישמש למסחר, מסחר קמעונאי, שרותי אשנב כגון בנק ודואר. כמו כן יותרו משרדים, עסקי ומשרדי בעלי "מקצועות חופשיים", מזנונים ובתי אוכל, מכונים ללימוד והוראה, שרותי רפואה וכד'.</p> <p>ב. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ותחזוקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת השנאה.</p> <p>ג. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומחסני מחזור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) הקומה המסחרית תתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>א. 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>ב. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>2) ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1) 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>2) עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים,</p>

4.2	מסחר
	<p>אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>3) 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>4) 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>5) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>6) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1) לא יותרו שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק.</p> <p>2) לא יותר אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).</p> <p>3) השימושים יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית.</p> <p>4) לא תותר מכירת חומרי בנין (כגון חול, אגרגאטים, מלט וכד') בתפוזרת או בשקים.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני משק לגידול צאן ו/או מבנים לגידול צמחי לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ב. מבנים לשימושים חקלאיים, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות וכל מבנה חקלאי הנדרש לצורך הפעילות החקלאית</p> <p>ג. ביתן לשומר, מבני שרות, גדרות ומתקנים לצורך גידול צאן.</p> <p>ד. מכון חליבה.</p> <p>ה. גידול בע"ח נוספים ככל שמשרד החקלאות ופיתוח הכפר יתירו.</p> <p>ו. גידולים חקלאיים כגון שלחין, בעל, מטעים, מרעה לבעלי חיים</p> <p>ז. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1.</p> <p>ח. תיירות חקלאית</p> <p>ט. דרכים חקלאיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תתקיים חציצה בין מבני המשק למגורים ע"י דרך / גישה מפרידה ו/או כל חייץ נופי לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>



4.3	מבני משק
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>באזורים רגישים נופית בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית תדרש חוו"ד אדריכל נוף.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1) תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>2) הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לרבות מרחקי ההפרדה.</p> <p>3) מבנים חקלאיים (מבנים לגידול צמחי ו/או גידול בע"ח) יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4) לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים / חממות לגידול צמחי ומבנים חקלאיים המיועדים לגידול בע"ח.</p> <p>5) ריחות :</p> <p>א. ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין שכונה משולבת חקלאות לשכונה שאינה משולבת חקלאות.</p> <p>ב. בתחומי שכונה משולבת חקלאות ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין מתחם למבני משק לבין תאי שטח למגורים. יודגש כי ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין משקים הכוללים מכוני חליבה לתאי שטח למגורים.</p> <p>ג. ישמר מרחק מזערי של 50 מ' בין תאי שטח חקלאיים לגידול צאן לשימושים רגישים - מגורים, בתי ספר וגני ילדים.</p> <p>ד. כיוון הצבה : מכלאה עם חצר אחת, מומלץ שהחצר תפנה לכיוון דרום-מזרח או מזרח. בדגם עם שתי חצרות מומלץ שציר האורך יפנה לכיוון צפון-דרום והחצרות למזרח ולמערב. בכל מקרה הכיוון הסופי יעשה בהתאם לתנאי השטח.</p> <p>ה. כל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>6) נגר עילי</p> <p>א. כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, ובכלל זה מתחמים לגידול בעלי חיים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחילחול למי תהום.</p> <p>ב. מומלץ להציב את המבנים בניצב לשיפוע הקרקע הקיים (שיפוע אורך מרבי מומלץ עד 5%).</p> <p>ג. יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת מי נגר לסככות הגידול ולחצרות.</p> <p>ד. איסוף מי נגר מגגות של מבני משק מקורים וממשטחים תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>ה. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>7) פסולת</p> <p>א. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לדיר לרבות פרש בעלי חיים ופגרים אשר יטופלו ויפנו על פי כול דין.</p> <p>ב. סילוק פרש נוזלים ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב.</p> <p>ג. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4.3

מבני משק

- התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
 (8) שימוש בדלק / גז.
 גז ודלק לשימוש חקלאי יותרו אך ורק באישור מפורש של הועדה המקומית והמשרד להגנה"ס.
 (9) לא תותר הקמת מפעל חקלאי לרבות פעולות יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה).
 (10) לא תותר הקמת בורות או מגדלי תחמיץ.
 (11) תנאי להקמת מכון חליבה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לנושא השפכים.



4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

- א. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ומיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט תעסוקת נשים, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
 ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).
 ג. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרי טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.
 ד. חניה, דרכי גישה ושרות, גינות ומעבר קווי תשתית ציבורית.
 ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית.
 ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.



4.4.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- (1) תותר בניית מספר בנינים בתוך כל תא שטח, תותר בניה בקיר משותף.
 (2) המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.
 (3) עד לבניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונים כחורשות זמניות לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 (4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.
 הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.
 הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.
 (5) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.
 במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.
 גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.
 (6) חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.
 הגובה המיירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. (7) מבנים זמניים לצרכי ציבור תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע ושטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אוטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ- 3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>אדריכלות (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. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. (2) גגות הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. 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. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (3) חומרי בנייה חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. (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>
ג	<p>הוראות פיתוח (1) גדרות המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך. (2) נטיעות יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים





	4.5
<p>שטחים פתוחים</p> <p>א. שטח זה יהווה חיץ אקסטנסיבי בין האזור הפתוח לאזור הבנוי על מנת למזער בשפעות שוליים. בתחום שטח זה תאסר כל בנייה למעט קירות תומכים ומסלעות וקווי תשתית ציבורית.</p> <p>ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אפניים וחיבורם למערך השבילים בישוב.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה ובמינימום פגיעה בגדות הנחל.</p> <p>2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, הובלה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) ככול שתוצב תאורה, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>4) נטיעת צמחיה בשטחים פתוחים ותואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p>	
	4.6
	קרקע חקלאית
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>שימושים לקרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>א. עיבוד חקלאי - מטעים, גידולי שדה ומרעה.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>ג. תיירות חקלאית</p> <p>ד. מתקנים פוטו- וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>ה. 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> <p>ו. תותר הקמת מבנים / חממות לגידול צמחי.</p> <p>ז. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה</p> <p>ח. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א</p> <p>1) הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות מרחקי הפרדה.</p> <p>2) מבנים חקלאיים (מבנים לגידול צמחי) יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופתוח הכפר.</p> <p>3) במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>4) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>5) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1) תוכן תכנית בינוי שתקבע את מיקום המבנים והמתקנים החקלאיים ואת מיקום הדרכים החקלאיות.</p> <p>2) תכנית הבינוי תאפשר ותקבע גישה למגרשים 291, 292 דרך מגרש 501.</p>	

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.6</p>
<p>תשתיות</p> <p>ג</p> <p>1) דרכים חקלאיות שתוכננה בהתאם לדרישות ולהוראות מהנדס הועדה המקומית. 2) יותר מעבר של תשתיות מים וביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לתאי שטח 291, 292 דרך מגרש 501.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</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, מתקנים הנדסיים נלווים קטנים. ב. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ כמרכז לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד מהשצ"פ). ג. תחנות שנאים בתאי שטח : 401,403,405,408. ד. בתא שטח 304 תותר גם הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>בתחום שטח זה תאסר כל בנייה למעט קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2) עצים וצמחייה</p> <p>א. תכנון צמחיה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים יתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים. ב. במרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. ג. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם". 3) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה. 4) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר עיי"כ ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 5) ככול שתוצב תאורה, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג. 6) חדר שנאים : ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה. 7) "שיג" : "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ג</p> <p>שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>



<p>נחל/תעלת נחל</p> <p>א. ביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p> <p>ב. דרכים חוצות נחל, גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.</p> <p>ג. דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא אספלט.</p> <p>ד. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.</p> <p>ה. כלל הפעולות יבוצעו בתאום ולאחר אישור רשות הניקוז.</p>	<p>4.8</p>
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>2) ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p> <p>3) לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p> <p>4) ישנה חשיבות גבוהה מבחינה אקולוגית לשימור ערוצי הנחלים במצבם הטבעי (ככל הניתן ישמרו ערוצי הנחלים שאינם מיועדים להסדרה בתוואי הטבעי שלהם)</p> <p>5) שטח בייעוד נחל/תעלה/מאגר יבוצע בעבור ספיקה בהסתברות 1% להגנה על מבני מגורים.</p>	<p>4.8.2</p> <p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p> <p>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'.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) לא תותר כל בניה.</p> <p>2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצויין בתשריט.</p> <p>4) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p> <p>5) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>6) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>7) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>8) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p>4.9.2</p> <p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>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'.</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>

4.10	דרך מוצעת
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) לא תותר כל בניה.</p> <p>2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) גודל עץ מזערי לנטיעה במדרכות יהיה לכל הפחות גודל 9 לפי תקן "שוהם". כמות העצים תתוכנן כך ש- 5 שנים לאחר בצוע הדרך, ההצללה הצמחית תהיה של לפחות 30% לשטח המדרכות.</p> <p>4) לכל 2 חניות מקבילות ו- 3 חניות ניצבות (לכל הפחות) יינטע עץ בתחום המדרכה.</p>



4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה.</p> <p>בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר רכב פרטי למגרשים הגובלים.</p> <p>ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח אלו לא תותר כל בניה מקורה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14 (5)	4	50	1098 (4)	250 (3)	208 (2)	640 (1)	900	222, 228 - 229	מגורים ב'
4	3.5	3.5	1	3	14 (9)	3	40	836	200 (8)	156 (7)	480 (6)	699	176 - ,186, 183 - 194 ,199, 197 ,205, 203 ,211, 207 ,224, 212 ,227, 225 - 230 238, 237 242 -	מגורים ב'
4	3.5	3.5	1	3	14 (9)	3	40	836	200 (8)	156 (10)	480 (6)	699	101 - 117, 104 ,119 - ,123, 122 - 126 ,131, 128 ,139, 132 159, 146 165 -	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
4	3.5	3.5	1	3	(9) 14		2	40	574	(8) 150		(7) 104	(6) 320	450	- 105 ,120 ,116 ,124 ,121 ,129 ,125 133 ,130 ,137 - - 140 ,147 ,141 167 ,158 ,173 - 175		מגורים ב'		
4	3.5	3.5	1	3	(9) 14		2	40	574	(8) 150		(7) 104	(6) 320	450	- 184 187 ,185 ,193 - 200 ,198 ,202 - 208 ,206 ,210 - - 214 221		מגורים ב'		
4	3.5	3.5	1	3	(9) 14		1	40		(8) 100		(7) 42	(6) 120	450	- 148 157 ,155	מגורים	מגורים ב'		
					(11)							10	40		- 148 157 ,155	מסחר	מגורים ב'		
5	5	5	1	3	12			40	1400	410		140	850	1200	- 301 302		מבנים ומוסדות ציבור		
4	3.5	3.5	1	3	12			40	700	210		70	420	650	303		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	12			40	1700	500		200	1000	2200	304		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	1	3	12			40	7290	2200		720	4370	7000	305		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	12			40	2730	820		270	1640	2700	306		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	12			40	1410	440		90	880	1400	307		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	2				30	2900	700		500	1700	5500	311		מסחר	
1	1	1		1	4								(13) 50	1100	,403 ,401 408 ,405		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
4	3.5	3.5						50	2589			258	2330	5179	291		מבני משק	
4	3.5	3.5		1				50	684			68	616	1369	292		מבני משק	
5	5	5		1	5			46	2363			100) 2263 (14	5200	501		קרקע חקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	229 - 228, 222		מגורים ב'
5	176 - 183, 186, 194 - 197, 199, 203, 205, 207, 211, 212, 224, 225, 227, 230, 237, 238 - 242		מגורים ב'
5	101 - 104, 117 - 119, 122, 123, 126 - 128, 131, 132, 139, 146, 159 - 165		מגורים ב'
5	105 - 116, 120, 121, 124, 125, 129, 130, 133 - 137, 140, 141, 147, 158, 167, 173, 175 - 184, 185, 187, 193, 198, 200, 202, 206, 208 - 210, 214, 221		מגורים ב'
5	148 - 155, 157	מגורים	מגורים ב'
(12)	148 - 155, 157	מסחר	מגורים ב'
5	301 - 302		מבנים ומוסדות ציבור
5	303		מבנים ומוסדות ציבור
5	304		מבנים ומוסדות ציבור
5	305		מבנים ומוסדות ציבור
5	306		מבנים ומוסדות ציבור
5	307		מבנים ומוסדות ציבור
5	311		מסחר
1	401, 403, 405, 408	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	291		מבני משק
5	292		מבני משק
(15) 5	501		קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 15 מ"ר (מתוך סה"כ שטחים למטרות שרות) 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 מותנים 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 הדיור בכל תא שטח חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי תאי השטח שהוגדרו בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (3) 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 העיקריים.

(2) (4) 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..

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

(4) (6) בתא שטח בו הותר שימוש מגורים על פי תכנית מאושרת, יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות בתכנית המאושרת עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים..

(5) (7) גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ'..

(6) (6) 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..

(7) (7) 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..

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

(9) גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ'.

(10) (10) 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 (מתוך סה"כ השטחים למטרות שרות)..

(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 "0"..

(13) 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 6.6.6 של הגז הטבעי לתכנית..

(14) 2,263 מ"ר עבור מבנים לגידול צמחי (חממות). 100 מ"ר עבור מבנים קשיחים..

(15) קו בנין מערבי 50 מ'. (ממגורים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה תכלול בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות גם :

6.1.1 תכנית העמדה ופיתוח.

תכנית זו תוגש בק.מ. 1:100, על רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, ובה ציון של גבולות תא השטח המבוקש, ציון גבהי מבנים וקרקע מתוכננים, מיקום גומחות ח"ת, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.

6.1.2 תכנית בינוי תוגש בק.מ. 1:250, לכל תא שטח, תפרט את מיקום וכמות המבנים, מיקום ומספר יח"ד המוצע, מס' קומות המבנה, איתור יח"ד עתידיות לרבות מיקום כניסה ומדרגות לבניה העתידית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וכמו כן :-

א. סוג הבינוי המוצע בתא השטח (קוטג', דו-משפחתי, קוטג' טורי).

ב. חלוקת שטח עקרונית בין יח"ד.

ג. ציון קווי בנין ומרחקים בין בנינים.

6.1.3 ביוב

א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב המנחה.

ג. היתרי בנייה למגרשי מגורים יינתנו לאחר הגשת תכניות מפורטות לביצוע שיבטיחו את ביצוע המגורים בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים.

6.1.4 ניקוז

א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הניקוז בתחום התכנית, בהתייעצות עם רשות הניקוז.

ב. התכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ג. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז.

ד. האחריות על תכנון, תפעול ותחזוקה של מערכת הניקוז תהיה על הרשות המקומית בלבד.

6.1.5 טיפול בפסולת בניה

א. לא יינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לכך שכל שפיכה של עודפי עפר / בניה תפונה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית תקבע את הבטחונות הנדרשים להבטחת בצוע כראוי של תנאי זה.

ב. היתר לאכלוס יינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה.

6.1.6 שימושי מסחר

א. הוצאת היתר בניה למסחר ולחזית מסחרית, מותנית באישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

ב. היתרי בנייה למסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6.1.7 תנועה</p> <p>אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית ותנאי לאכלוס - ביצוע בפועל.</p> <p>6.1.8 פיתוח תשתית</p> <p>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) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.1.9 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח. מונה הדפסה 64</p> <p>6.1.10 מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.11 תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי לקבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת.</p> <p>6.1.12 תנאי להוצאת היתר בניה לתאי שטח 301-307 הוא הכנת תכניות בינוי ואישורן בוועדה המקומית.</p> <p>6.1.13 תאי השטח 301-307 מיועדים להרחבה ע"י תוספת שטחים ציבוריים מחוץ לגבולות תכנית זו.</p> <p>ככל שיתווספו לתאי שטח אלה, שטחים נוספים, תדרש עבור תאי השטח 304-307 הכנת תכניות איחוד וחלוקה ותכנית בינוי (או נספח בינוי) כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.1.14 תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופתוח הכפר. בנוסף, למבנים לגידול בעלי חיים נדרש אישור הווטרינר הממשלתי.</p> <p>6.1.15 תנאי למתן היתר בניה לפיתוח כבישים וניקוז יהיה חוות דעת של יועץ קרקע לביסוס.</p> <p>6.1.16 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח: 301, 302, 200, 129, 184, 183, 141, 140, 137, 139, 146 יהיה חוות דעת של יועץ קרקע לאופן הביסוס.</p> <p>6.1.17 היתר בנייה למכלאות צאן בהיקף מצרפי של מעל 200 ראש צאן (בתאי שטח 291, 292 שייעודם מבני משק), יידרש באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.1.18 תנאי למתן היתר בניה עבור מכון חליבה בתאי שטח: 291, 292 יהיה הרוקתו 50 מ' לפחות משימושים רגישים (מגורים ומוסדות חינוך) וקבלת אישור משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6.2.1 מבנים זמניים למגורים</p> <p>א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים יהיה חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.</p> <p>ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.</p> <p>ג. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.</p> <p>ד. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הוא בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.</p> <p>ה. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.2.2 מבנים זמניים לצרכי ציבור</p> <p>א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים יהיה חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו.</p> <p>ב. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
ד. במקרים של הקמת בור/ות איסוף זמניים לביוב הדורשים תחזוקה, תנאי למתן היתר יהיה התחייבות גוף ציבורי לפינוי השפכים מבורות איסוף, תחזוקת קווים בין מגרשים לבין בור/בורות האיסוף ו/או כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק השפכים ממערכת הביוב שתוקם.	
חשמל	6.3
<p>6.3.1 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>6.3.2 תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה הפנימיות יעשה בתאום עם חברת החשמל בשצ"פ מס' 401,403,405,408.</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 העיליות במרווחים שבין קווי בניין לגבול תא השטח מחוץ לתא השטח על עמודים של חברת חשמל.</p> <p>6.3.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני 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 אויר 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> <p>תיל חשוף או מצופה - 6.0 מ'</p> <p>(2) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - 33.0 מ'</p> <p>(3) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>6.2.4 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.</p> <p>6.3.5 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או</p>	



6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>6.3.6 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.</p> <p>6.3.7 על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>6.3.8 תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית.</p> <p>ב. קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התכנית.</p> <p>ג. תחנות השנאה תהיינה בחדרים עפ"י סטנדרט חח"י.</p> <p>6.3.9 פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>6.3.10 מרחקי בטיחות בין עמודי מתח גבוה / מתח נמוך עם או בלי שנאים מקו בניין יהיה לפי הנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.</p> <p>6.3.11 לא יאושר מעבר כבלי מתח גבוה / מתח נמוך בשצ"פים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים.</p>
6.4	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
6.5	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.5.1 מערך איסוף אשפה</p> <p>א. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>יש להוסיף הוראה לנושא כמות, פריסה, סוג וגודל מכלי אצירה משותפים, על פי ההנחיות בנספח פסולת.</p> <p>ב. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו 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>ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>ד. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>ה. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, חקלאית, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנוו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.5.2 פסולת בנין ועפר</p> <p>א. 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>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

ב. תיאסר שפיכת פסולת בנין מחוץ לשטח התכנית. יוגדר בשטח התכנית אתר זמני לטיפול בפסולת בנין. פסולת בנין משטח התכנית תסולק לאתר אזורי מאושר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה

ג. פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים עפ"י כל דין.

6.5.3 מניעת זיהום אויר

בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.

6.5.4 בנייה ירוקה

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.

6.5.5 הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה

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.

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.

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.

ד. 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.



עיצוב אדריכלי

6.6

6.6.1 הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.

6.6.2 הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.

תשתיות

6.7

6.7.1 כללי

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 תא שטח. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תשתיות	6.7
<p>בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.</p> <p>6.7.2 תשתיות למערכות (חתב"ט) חשמל תאורה בזק וטל"כ - הוראות כלליות ובצוע תשתיות 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>6.7.3 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 תכנית 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>6.7.4 העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים.</p> <p>6.7.5 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-קרקעיות בכל תחום התכנית.</p>	

תשתיות	6.8
<p>6.8.1 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

פיתוח סביבתי	6.9
<p>6.9.1 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>6.9.2 תכנון נוף ופיתוח</p> <p>א. תכנון פיתוח רחובות, שצ"פים ופיתוח המרחב הציבורי יעשה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. בפיתוח המרחב הציבורי ישולבו הצללה כגון עצים, יריעות הצללה, מעברים מקורים, פרגולות וכד' לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. יושם דגש על חוויית ההליכה של הולכי רגל בדרכים הישוביות, בעיקר בהתרחבויות של הדרכים הראשיות ולאורך שבילי הולכי הרגל, בין היתר ע"י שילוב מקבצי עצי צל.</p> <p>6.9.3 הנחיות למזעור השפעות שוליים ופגיעה נופית</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.9 פיתוח סביבתי</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 שקיים בשטח התכנית, או שהתפתחו בשטח שהוכשר לפיתוח ולבניה, על פי הנחיות רט"ג. בתכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התכנית 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>6.9.4 ערכי טבע ונוף</p> <p>א. בתחום התכנית קיימים ערכי טבע המוגנים ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.</p> <p>ב. טרם תחילת העבודות ובתאום מוקדם עם רשות הטבע והגנים יש לבצע סקר לאיתור ערכי הטבע המוגנים בעונה המתאימה. ע"פ ממצאי הסקר יינתנו הנחיות להעתקת/פגיעה בערכי הטבע.</p> <p>ג. הפגיעה בערך טבע מחויבת ע"פ חוק בקבלת היתר בכתב מרט"ג.</p> <p>ד. במידת הצורך ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כלל הפעולות הדרושות על-מנת לשמר את ערך הטבע, זאת ע"פ הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.10 תקשורת</p> <p>6.10.1 תקשורת</p> <p>א. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) ארונות מ.ס.א.ג כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>ג. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ד. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ה. יותקנו לוחות סעף וגומחות המ.ס.א.ג חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p> <p>6.10.2 חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)</p> <p>א. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>ב. תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ד. בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p>
	<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>6.11.1 ניקוז ותיעול והחדרה</p> <p>א. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות "נספח ניקוז".</p> <p>ב. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p> <p>ג. נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת</p>

6.11	ניהול מי נגר
	<p>הניקוז.</p> <p>ד. כמות הנגר העילי שתמצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ה. תשטיפים היוצאים מתא שטח המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ומתאי שטח ביעוד קרקע חקלאית, יופנו לאזורים מוסדרים או לבריכות תשטיפים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.11.2 השהיית נגר</p> <p>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'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתר הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 3/ב/34 לעניין זה ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4 פרק ד'.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>6.11.3 תכנון השטחים הירוקים</p> <p>א. 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:</p> <p>(1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכד'.</p> <p>(2) קביעת סוג ועומק אדמות הגינה, שבד"כ איננה אדמת תא השטח הטבעי, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינות.</p> <p>(3) קביעת המקום וסוג של צמחיית הגינה באמצעות אדריכל נוף.</p> <p>6.11.4 אמצעים למניעת נזקים</p> <p>א. מתקנים הנדסיים שימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שטפונות.</p> <p>ב. אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במס' סנטימטרים כך שה יהוו 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.</p> <p>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.</p> <p>6.11.5 פירוט האמצעים לצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <p>יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר וופן השימוש לצרכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.</p>
6.12	עתיקות
	<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 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.13</p>
<p>תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.14</p>
<p>6.14.1 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. 6.14.2 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 6.14.3 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 6.14.4 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית. 6.14.5 ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>6.16.1 היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. 6.16.2 בהעדר איזון א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. 6.16.3 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 6.16.4 שימושים זמניים 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>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.17</p>
<p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים 6.17.1 השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור. 6.17.2 הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית. 6.17.3 פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית. 6.17.4 השלמה של גידור המגרש. 6.17.5 אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת</p>	





6.17 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>6.17.6 מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>6.17.7 תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	

6.18 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע"ע ותשתיות	
2	פתרון ביוב כולל עד למתקן קצה מט"ש ערד, בהתאם לתכנית אב מאושרת על ידי משרד הבריאות, תאגיד המים ורשות המים, יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

