

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0649939

שכונה דרומית הנחל

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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/03/2019
להפקיד את התכנית
21/06/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להרחבת הישוב דריג'את על ידי שינוי והתאמת יעודי קרקע למגורים, שטח ציבורי, תעסוקה ועוד.

המגרשים מתוכננים על קרקע בבעלות מדינה ומיועדים למשפחות ללא מקרקעין מתושבי הישוב דריג'את ו/או מהפזורה. בתכנית זו מתוכננים 52 מגרשים ו-104 יח"ד.

השכונה נסמכת על רחוב מרכזי שיקשר בין דריג'את לבין מרכז השרותים הצפוני של מכחול אשר יספקו יחד את מבני הציבור הנדרשים לשכונה.

התכנית משנה את אזור התעסוקה והחניה המאושרים כחלק ממרכז השרותים של מכחול בכך שהיא משנה את תוואי הדרך על מנת לחבר בין דריג'את לשכונה המוצעת בתכנית זו ולמרכז השירותים המאושר.

התכנית משנה את המיקום המבוצע של קו מים של חב' מקורות החוצה את התכנית ומציעה לו מיקום חלופי מסביב ו/או בתוך התכנית משולב עם יתר המערכות.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה דרומית הנחל שם התכנית

624-0649939 מספר התכנית

54.173 דונם שטח התכנית

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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 | 206983 |
| קואורדינאטה Y | 578312 |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אל קסום - חלק מתחום הרשות: דריג'את
אל קסום - חלק מתחום הרשות: מכחול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דריג'את / מרכז שרותים מכחול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100019 | לא מוסדר | חלק | | 999 |
| 400145 | 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 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 22/08/1976 | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18 |
| 05/06/2007 | 3044 | 5676 | | החלפה | 110 /02 /28 |
| 26/08/2004 | 3814 | 5324 | מס' ישן 227/03/11 | החלפה | 401 /03 /28 |
| 28/06/2007 | 3408 | 5686 | מס' ישן 226/02/11 | החלפה | 402 /03 /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 לוין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אבינעם לוין | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | (קוי בנין) | 11: 12 15/06/2020 | טל לוין | 08/06/2020 | 1 | 1: 1000 | מנחה | בינוי |
| כן | טבלת תאי שטח | 21: 45 19/11/2019 | אבינעם לוין | 19/11/2019 | 2 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | | 16: 46 24/05/2020 | עודה בישארה | 24/05/2020 | 1 | | רקע | דברי הסבר בערבית |
| לא | נספח פרוגרמטי | 12: 13 25/05/2020 | אסתר לוינסון | 25/05/2020 | 5 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | | 13: 40 16/05/2019 | עמיר אידלמן | 04/11/2018 | 45 | | מנחה | סקר סייסמי |
| לא | נספח עבודות עפר | 14: 20 24/11/2019 | עודה אבו פריחה | 22/11/2019 | 2 | | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח מנחה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי | 15: 55 24/11/2019 | טל לוין | 24/11/2019 | 1 | | מנחה | חומרי חפירה ומילוי |
| לא | מיקום תחנות השנאה וגומחות לפילרים | 15: 47 24/11/2019 | אירוונג פייביש | 24/11/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | חשמל |
| לא | נספח מים וביוב | 12: 52 08/06/2020 | דורין לופו | 08/06/2020 | 1 | 1: 2000 | מנחה | ביוב |
| לא | פרשה טכנית | 08: 20 26/05/2020 | דורין לופו | 25/05/2020 | 4 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח נופי-סביבתי | 12: 17 25/05/2020 | דויד מנינגר | 25/05/2020 | 33 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז | 16: 07 21/05/2020 | דויד מנינגר | 21/05/2020 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח ניקוז - ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז ונספח לשימור נגר. העקרונות המופיעים בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז יהיו מחייבים. | 16: 10 21/05/2020 | דויד מנינגר | 21/05/2020 | 19 | | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח תנועה | 15: 56 26/05/2020 | עודה אבו פריחה | 26/05/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|------------|
| לא | נספח נופי | 15: 39 21/11/2019 | רינה קרוגליאק | 21/11/2019 | 1 | 1: 1000 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח מצב מאושר | 11: 11 15/06/2020 | אבינעם לוי | 15/06/2020 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------------|--------------|---------------|--|---------|----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | משרד החקלאות | משרד החקלאות | | 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) | | 08-6264219 | 08-6264221 | hagais@land.gov.il |

(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 |
| פרוגרמטור ית | יועץ | אסתר לוינסון | | | באר שבע | ברק | 17 | 08-6650051 | | levinsone@gmail.com |
| תברואה | יועץ | דורין לופו | 90619 | דורין הנדסה | עומר | יהודה הנחתום | 4 | 08-6466321 | 08-6466324 | dorin@dorin.com |
| גאוגרף | יועץ סביבתי | דויד מנינגר | | גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ | עומר | עומרים | 9 | 08-6909305 | 08-6909310 | david@geoteva.co.il |
| חשמל | מהנדס | אירוונג פייביש | 037608 | אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ | עומר | הגת | 2 | 08-6237676 | 08-6273418 | apro10@gmail.com |
| נוף | אדריכל | רינה קרוגליאק | 40030 | רינה קרוגליאק - אדריכלות נוף | תל אביב- יפו | ביל"ו | 41 | 03-6868387 | | rina_kr@bez- eqint.net |
| ד"ר | גיאולוג | עמיר אידלמן | | | ירושלים | שמעון | 5 | 02-6727372 | 02-6727372 | amgeolog@gmail.com |
| | יועץ | עודה בישארה | | | יפיע | (1) | | | | bisharato@gmail.com |

(1) 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 |
|------|---|
| שיג | מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים. |

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**

שכונת מגורים הכוללת 104 יח"ד לצורך מתן מענה למגורים עבור חסרי קרקעות ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ב', דרך מוצעת, שטחים פתוחים, שצ"פ.
- שינוי יעוד מ"נחל ושטח ציבורי פתוח" לשטחים פתוחים.
- שינוי יעוד משצ"פ למגורים ב', דרך מוצעת, שביל, מתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות, מגבלות והוראות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות ושרותים.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|-----------------------|
| מגורים ב' | 152 - 101 |
| תעסוקה | 201 |
| מתקנים הנדסיים | 401 |
| שטחים פתוחים | 303 , 302 |
| שטח ציבורי פתוח | 301 |
| נחל/תעלת נחל | 311 |
| דרך מאושרת | 1001 |
| דרך מוצעת | 1102 , 1101 |
| שביל | 356 , 355 , 352 , 351 |
| חניון | 391 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------|----------------|
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 1001 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 1101 |
| גבול מגבלות בניה | חניון | 391 |
| גבול מגבלות בניה | תעסוקה | 201 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 1001 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 1101 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ב' | 134 |
| הנחיות מיוחדות | מתקנים הנדסיים | 401 |
| הנחיות מיוחדות | נחל/תעלת נחל | 311 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| הנחיות מיוחדות | שטחים פתוחים | 303 |
| ציר נחל | נחל/תעלת נחל | 311 |
| קו ביוב | דרך מוצעת | 1101 |
| קו ביוב | מתקנים הנדסיים | 401 |
| קו ביוב | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| קו ביוב | שטחים פתוחים | 303 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מאושרת | 1001 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מוצעת | 1101 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור חקלאי | 30,715 | 56.70 |
| אזור מגורים א' | 2,362 | 4.36 |
| אזור תעסוקה | 6,540 | 12.07 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|----------------------|
| 2.68 | 1,452 | דרך |
| 12.58 | 6,817 | נחל ושטח ציבורי פתוח |
| 11.61 | 6,287 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 54,173 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-----------------|
| 0.75 | 405.14 | דרך מאושרת |
| 20.08 | 10,880.39 | דרך מוצעת |
| 1.71 | 926.44 | חניון |
| 43.04 | 23,316.24 | מגורים ב' |
| 0.19 | 103.6 | מתקנים הנדסיים |
| 11.59 | 6,280.53 | נחל/תעלת נחל |
| 0.42 | 227.2 | שביל |
| 5.37 | 2,909.05 | שטח ציבורי פתוח |
| 7.22 | 3,911.09 | שטחים פתוחים |
| 9.62 | 5,213.83 | תעסוקה |
| 100 | 54,173.51 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרד ביתי. ג. משפחתון. ד. "שיגי" למפגש ואירוח משפחתי. ה. ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. ו. מרתף. ז. מבנים זמניים למגורים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1 מספר מבנים</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, בתאי שטח בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי תאי השטח הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. 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 ומבני עזר</p> <p>(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית. (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות. (ג) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע. (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה לתא שטח שכן. (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש. (ו) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו בתא השטח באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים. (ז) בחצרות הבתים מבני העזר ייבנו מחומרים ובגמר שיאושרו לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. (ח) לא תותר הקמת מבני עזר במיקום שנראה מכוון החזית המסחרית. 3 מרתפים</p> <p>(א) שימושים עבור חניה, אחסנה, מקלוט, מעי טכניות. (ב) עומקו המרבי של המרתף יהיה עד ל-3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. (ג) המרתף יכול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ. (ד) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע. 4 "שיגי"</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית "שיגי" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד. (ב) תותר בניית ה"שיגי" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של תא השטח.</p> |





| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| | <p>ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי בתא השטח.</p> <p>ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "ס" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "ס" והגישה אל ה"שיג" תהיה מתחום תא השטח בלבד.</p> <p>ה) 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>ו) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>5) חניה מקורה - גובה מזערי יהיה 2.2 מ', גובה מרבי יהיה 2.5 מ'.</p> <p>6) מבנים זמניים למגורים</p> <p>א) בתא שטח ביעוד מגורים ב' תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני.</p> <p>ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "ס").</p> <p>ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול תא השטח.</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 אוויר</p> <p>א) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.</p> <p>ב) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.</p> <p>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> |
| 4.2 | תעסוקה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. מלאכה ותעסוקה בלתי מזהמת.</p> <p>ב. בשטח הסמוך למגורים יתאפשרו שטחי משרדים ואזור לוגיסטי של הרשות המקומית ושטחי השרות הנלווים לכך.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים רגישים כהגדרתם בתמ"א 18 שינוי 4 בתחום מגבלות מתחנת הדלק.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>בהתאם לס' 6.1.12 להלן.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>לאזור התעסוקה תוכן תכנית בינוי בהתאם לס' 6.1 להלן.</p> |

| 4.3 | שטחים פתוחים |
|-------|--|
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, מתקני נופש ספורט ומשחק, מתקני הצללה, ויהווה חיץ אקסטנסיבי בין האזור הפתוח לאזור הבנוי על מנת למזער השפעות שוליים. בתחום שטח זה תאסר כל בנייה למעט קירות תומכים ומסלעות וקווי תשתית ציבורית.</p> <p>ב. דרך שרות לתחזוקת הנחל ו/או מערכות התשתיות, ברוחב 5 מ' מכל גדה.</p> <p>ג. תותר הקמת שבילים להולכי רגל, אופנים וחיבורים למערך השבילים בישוב.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" ישמש כדרך שרות לתחזוקת הנחל ו/או מערכות התשתיות ו/או מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה ובמינימום פגיעה בגדות הנחל.</p> <p>2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) תותר הקמת שבילים להולכי רגל, ורוכבי אופנים וחיבורם למערך השבילים בישוב.</p> <p>4) ככול שתוצב בהם תאורה, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>5) נטיעת צמחיה בשטחים פתוחים תתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p> <p>6) תכנון שטחים פתוחים גדולים יאפשר שטחי התכנסות לארועים.</p> <p>7) בגבול התכנית המזרחי יש להקים סוללת הגנה מהצפות בעת ארוע שטפון נחל מרעית הסמוך לגבול התכנית בגובה 0.5 מ'.</p> <p>8) יש חשיבות גבוהה מבחינה אקולוגית לשימור ערוצי הנחלים במצבם הטבעי. ככל הניתן ישמרו ערוצי הנחלים (פשט הצפה 20:1) במצבם הטבעי.</p> <p>9) השימושים המותרים בשטחים הפתוחים לא יותרו בגדות הנחל אלא בתחום פשט ההצפה של הנחל. התכנית הנופית תתואם באופן שלא תתבצע חדירה של שימושים לתחום הנחל וגדותיו.</p> <p>10) כל פעולה בתחום הנחל תהיה בתאום ואישור של רשות הניקוז.</p> |
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <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, מסלעות וסוללת הגנה מפני הצפות, מעבר קווי תשתית ציבורית ומתקנים הנדסיים נלווים קטנים ושביל לתחזוקת הנחל ו/או מערכות התשתיות.</p> <p>ב. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ כמרכז לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד מהשצ"פ).</p> <p>ג. בתא שטח 301 תותר גם הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>ד. כל פעילות אחרת שתתיר הועדה בכפוף למגבלות להלן.</p> <p>ה. תחנת שנאים.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p>השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" ישמש כדרך שרות לתחזוקת הנחל ו/או מערכות התשתיות ו/או מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> | |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>(1) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) עצים וצמחייה</p> <p>(א) תכנון צמחיה במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p> <p>(ב) בשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות עצי צל של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>(ג) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם".</p> <p>(3) בגבול התכנית המזרחי יש להקים סוללת הגנה מהצפות בעת ארוע שטפון נחל מרעית הסמוך לגבול התכנית בגובה 0.5 מ'.</p> | |
| <p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ג</p> <p>שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p> | |
| <p align="center">דרך מאושרת</p> | <p align="center">4.5</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.5.1</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 align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.5.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>(1) לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> | |
| <p align="center">דרך מוצעת</p> | <p align="center">4.6</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.6.1</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 align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.6.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</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 8 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) ינטע עץ בתחום המדרכה.</p> | |

| | |
|--------------|---|
| 4.6 | דרך מוצעת |
| | |
| 4.7 | שביל |
| 4.7.1 | שימושים |
| | שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית ומתקנים נלווים. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה. |
| 4.8 | חניון |
| 4.8.1 | שימושים |
| | שטח זה ישמש לחניית רכב פרטי למשתמשי אזור התעסוקה אשר יהיה תקף בעת הגשת היתר הבנייה. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי (1) לא תותר כל בנייה. (2) תותר הצבה ו/או הטמנה של מיכלי אשפה. |
| ב | הוראות פיתוח (1) הפיתוח יאפשר שתילת עצים : א. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות וכו' יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם". |
| 4.9 | מתקנים הנדסיים |
| 4.9.1 | שימושים |
| | א. תותר הקמת תחנת שנאים בלבד. ב. לא ימוקמו מתקנים נוספים בתא שטח זה. |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי (1) חומרי הבניה- גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (2) פיתוח - הגידור יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (3) חומרים מסוכנים/דליקים - לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים/דליקים בהתאם למפורט בתמ"א 4/ב/34. |
| 4.10 | נחל/תעלת נחל |

| נחל/תעלת נחל | 4.10 |
|---|------|
| <p data-bbox="1161 136 1283 170">שימושים</p> <p data-bbox="1358 136 1449 170">4.10.1</p> <p data-bbox="197 181 1283 499"> א. שטח זה נמצא בתוואי המיועד להסדרת נחל מרעית וכולל את עורק הנחל ופשט ההצפה שלו כהגדרתם בתמ"א 34/ב/3. ב. תותר הקמת דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא אספלט. ג. תותר הקמת דרכים חוצות נחל בגשרים עיליים, גשרים אירים וגשרים להולכי רגל. ד. תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל. ה. דרך שרות לתחזוקת הנחל ו/או מערכות התשתיות, ברוחב 5 מ' (ניתן לביצוע בתחום פשט ההצפה של הנחל). </p> | |
| <p data-bbox="1182 517 1283 551">הוראות</p> <p data-bbox="1358 517 1449 551">4.10.2</p> <p data-bbox="1102 562 1283 595">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="1417 562 1449 595">א</p> <p data-bbox="172 607 1283 965"> (1) כל עבודות פיתוח בערוץ הנחל תהיינה בתאום ואישור עם רשות הניקוז. (2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה בשטח המוגדר כפשט הצפה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתכנית זו לייעודי קרקע אחרים. (3) יש חשיבות גבוהה מבחינה אקולוגית לשימור ערוצי הנחלים במצבם הטבעי. ככל הניתן ישמרו ערוצי הנחלים (פשט הצפה 1:20) במצבם הטבעי. (4) השימושים המותרים בשטחים הפתוחים לא יותרו בתחום פשט ההצפה של הנחל. התכנית הנופית תתואם באופן שלא תתבצע חדירה של שימושים לתחום הנחל וגדותיו. (5) כל פעולה בתחום הנחל תהיה בתאום ואישור עם רשות הניקוז. </p> | |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------|---------|------|---|-----------------------|-------|-----------------------|
| | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | |
| 4 | 3.5 | 3.5 | 1 | 3 | 14 | 3 | 1 | 40 | 332 | (3) 100 | (2) 52 | (1) 180 | 346 | ,144 ,123 146 | מגורים ב' | | |
| 4 | 3.5 | 3.5 | 1 | 3 | 14 | 5 | 2 | 40 | 504 | (3) 100 | (2) 104 | (1) 300 | 382 | ,120 ,119 ,127 ,122 ,140 ,138 143 ,141 | מגורים ב' | | |
| 4 | 3.5 | 3.5 | 1 | 3 | 14 | 5 | 2 | 45 | 549 | (3) 125 | (2) 104 | (1) 320 | 400 | ,106 ,105 ,108 ,107 ,110 ,109 ,114 ,112 ,116 ,115 ,121 ,117 ,125 ,124 ,128 ,126 129 | מגורים ב' | | |
| 4 | 3.5 | 3.5 | 1 | 3 | 14 | 5 | 2 | 45 | 549 | (3) 125 | (2) 104 | (1) 320 | 400 | ,131 ,130 ,133 ,132 ,135 ,134 ,137 ,136 ,142 ,139 ,148 ,145 ,151 ,149 152 | מגורים ב' | | |
| 4 | 3.5 | 3.5 | 1 | 3 | 14 | 4 | 2 | 45 | 614 | (3) 150 | (2) 104 | (1) 360 | 500 | ,102 ,101 ,111 ,104 150 ,147 | מגורים ב' | | |
| 4 | 3.5 | 3.5 | 1 | 3 | 14 | 5 | 3 | 50 | 831 | (3) 175 | (2) 156 | (1) 500 | 600 | ,113 ,103 118 | מגורים ב' | | |
| 1 | 1 | 1 | | 1 | 4 | | | 50 | 50 | | | (4) 50 | 100 | 401 | מתקנים הנדסיים | | |



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

| 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 | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | | 50 | 50 | | | | (4) 50 | 100 | 301 | מתקנים הנדסיים | שטח ציבורי פתוח |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | | 2.1 | 20 | | | | (5) 20 | 926 | 391 | | חניון |
| 5 | 5 | 5 | 1 | 3 | 16 | 50 | 5600 | 400 | | 600 | 4600 | 800 | 201 | | תעסוקה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|---|----------------|-----------------|
| קדמי | | | |
| 5 | 146,144,123 | | מגורים ב' |
| 5 | 143,141,140,138,127,122,120,119 | | מגורים ב' |
| 5 | ,115,114,112,110,109,108,107,106,105 129,128,126,125,124,121,117,116 | | מגורים ב' |
| 5 | ,139,137,136,135,134,133,132,131,130 152,151,149,148,145,142 | | מגורים ב' |
| 5 | 150,147,111,104,102,101 | | מגורים ב' |
| 5 | 118,113,103 | | מגורים ב' |
| 1 | 401 | | מתקנים הנדסיים |
| 1 | 301 | מתקנים הנדסיים | שטח ציבורי פתוח |
| 1 | 391 | | חניון |
| 5 | 201 | | תעסוקה |

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', 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 בנין 0.00 קדמי וצדדי.

(ד) ביעוד מגורים ב' תותר בנית 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 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 יחושב כמניין השטחים העקריים..

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

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

(4) עבור תחנת שנאים..

(5) עבור מבנה שומר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו 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 :-

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

(2) חלוקת שטח עקרונית בין יח"ד.

(3) ציון קווי בנין ומרחקים בין בנינים.

6.1.3 ביוב

א. תנאי למתן היתרי בניה - קיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב, שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (תנאי זה אינו תקף לעבודות תשתיות וע"ע).

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

6.1.4 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 לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חב' מקורות.

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

6.1.6 ניקוז

תנאי להיתר בניה לתאי שטח 134-136, 138, 139, 142, 147 הסמוכים לנחל הוא ביצוע בפועל של תכנית הניקוז.

6.1.7 טיפול בפסולת בניה

א. לא ינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לכך שכל שפיקה של עודפי עפר / בניה תפוננה 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 ינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה..

6.1.8 שימושי מסחר

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

6.1.9 תנועה

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.1 |
|--|-----|
| <p>אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית ותנאי לאכלוס - ביצוע בפועל.</p> <p>6.1.10 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.</p> <p>6.1.11 תנאי להיתר בניה יהיה פינוי מקבצי פסולת מנחל דרגות לאתר מורשה כחוק. שיקום הנחל יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>6.1.12 היתרי בניה לתא שטח 201 יוצאו בכפוף לתנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר - 1990, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים. ובתנאי שלשימוש ולבניה המוצעים בתא שטח זה לא יהיו חריגות בהשפעות סביבתיות (דוגמת רעש ואיכות אוויר) מחוץ לגבולות תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.1.13 תנאי למתן ט' 4 תקנה 5 לתא שטח 201 (תעסוקה) יהיה פיתוח ושתילת רצועת עצים וגינון ברוחב מזערי של 5 מ', לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, בצפון תא השטח ועמידה בדרישות ס' 6.4.3 להלן.</p> <p>6.1.14 מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.15 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 קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת.</p> <p>6.1.16 בתחום התכנית חלות מגבלות תמ"א 18, לא ינתן היתר לכל שימוש רגיש בתחום המגבלות.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.2 |
| <p>6.2.1 מבנים זמניים למגורים</p> <p>א. 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>ב. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויים יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>ג. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>ד. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים.</p> <p>ה. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p> | |
| 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 השנאה הפנימיות יעשה בתאום עם חברת החשמל בתאי שטח 301, 201.</p> | |



ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה הפנימיות, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים.

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.

6.3.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'

(2) קו חשמל מתח נמוך -

תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'

(5) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מקו הבנין

(6) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מקו הבנין

(7) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

(8) ארון רשת 630 א' או 900 א' - 1 מ' מקו הבנין

(9) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבנין

ב. מציר הקו

(1) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

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'

6.3.4 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.

6.3.5 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או 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.

6.3.6 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.

6.3.7 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.

6.3.8 תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:



| 6.3 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>א. קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט , יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית.</p> <p>ב. קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התוכנית.</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 תוכנית 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 יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.</p> <p>6.3.11 לא יאושר מעבר כבלי מ"ג מ"י בשצ"פים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף. כהגנה על הכבלים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

| 6.4 | חניה |
|-----|---|
| | <p>החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> |

| 6.5 | איכות הסביבה |
|-----|---|
| | <p>6.5.1 פסולת</p> <p>א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותובטחנה הפרדת פסולת במקור.</p> <p>ב. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ג. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.</p> <p>ד. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.</p> <p>ה. פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או לאתר חלופי מאושר על פי כל דין.</p> <p>ו. פסולת ביתית למיחזור תועבר לאתר דודאים או לאתר חלופי מאושר על פי כל דין.</p> <p>ז. פסולת חקלאית תועבר לאתר דודאים או לאתר חלופי מאושר על פי כל דין.</p> <p>ח. 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. 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</p> <p>3) פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>ט. הועדה המקומית רשאית לאשר הצמדת מיכלי אשפה שיוטמנו בשטחים ציבוריים, לקו בנין " 0.0 של מגרשי המגורים.</p> <p>6.5.2 מניעת זיהום אויר</p> <p>בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.</p> <p>6.5.3 אקוסטיקה</p> <p>1) בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) כל תעסוקה תפרט את מקורות הרעש בתחומה והאמצעים להפחתה של רעשים בלתי סבירים.</p> <p>3) במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת רמקול, מגביר קול, מכשירי הגברה או מכשירי קול כיוצא באלה בשעות ובמועדים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

| | |
|--|--|
| <p align="center">איכות הסביבה</p> | <p align="center">6.5</p> |
| <p align="center">במידה והרעש גורם להפרעה או למטרד באזור מגורים.</p> | |
| <p align="center">ביו, ניקוז, מים, תברואה</p> | <p align="center">6.6</p> |
| <p align="center">תשתיות</p> | |
| <p>6.6.1 מים</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>6.6.2 ביו</p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. רשת הביוב תהיה מחוברת באמצעות תחנת שאיבה למט"ש דריג'את הקיים.</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>6.6.3 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 הניקוז.</p> <p>ד. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ה. 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>ו. 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>6.7.1 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, ביו, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. 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>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</p> |



| 6.7 | תשתיות |
|-----|--|
| | <p>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>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> <p>6.7.6 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 השטח המסומן בתשריט.</p> <p>2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3) בתחום תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים 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>6.7.7 קו מקורות</p> <p>א. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ב. תשמר רצועה של לפחות 6 מ' מעל קו "מקורות" (3 מציר כל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה מעבר.</p> <p>ג. חציית תשתיות אחרות את קו מקורות, יבוצעו בתוך שרוול פלדה מתחת לקו מקורות ובתאום עם חברת מקורות.</p> |
| 6.8 | פיתוח סביבתי |
| | <p>6.8.1 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, השתייה והחדרה של מי נגר עילי, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6.8.2 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 ינטעו עצים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> |



| פיתוח סביבתי | 6.8 |
|--|-----|
| <p>ג. בפיתוח המרחב הציבורי ישולבו הצללה כגון עצים, יריעות הצללה, מעברים מקורים, פרגולות וכד' לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כמות העצים תתוכנן כך שבשטחים פתוחים, בתום 5 שנים מהבצוע, ההצללה הצמחית תהיה לפחות 50% מהשטח הפתוח. בשטחי מדרכות וחניות, וכו' - 30% מהשטח המרוצף של המדרכה / חניה.</p> <p>ד. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה לכל הפחות גודל 8 מעולה לפי תקן "שוהם".</p> <p>ה. 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>6.8.3 הנחיות למזעור השפעות שוליים ופגיעה נופית.</p> <p>א. חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גווניו 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. 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>6.8.4 ערכי טבע ונוף</p> <p>טרם תחילת עבודות הפיתוח בתחום המיועד לבינוי במסגרת תכנית זו יש לבצע סקר גיאופיזיים. הסקר יבוצע על ידי אקולוג או יועץ סביבתי בתיאום עם רט"ג. מיקום העתקת הגיאופיזיים ככל שיידרש יקבע ע"י רשות הטבע והגנים או יועץ מטעמה.</p> | |



| תקשורת | 6.9 |
|--|-----|
| <p>6.9.1 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>6.9.2 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> | |

| ניהול מי נגר | 6.10 |
|-------------------|------|
| 6.10.1 השהיית נגר | |

| ניהול מי נגר | 6.10 |
|--|------|
| <p>א. בשטח תאי השטח יוותרו 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 יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>6.10.2 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 הגינון.</p> <p>3) קביעת המקום וסוג של צמחיית הגינה באמצעות אדריכל נוף.</p> <p>6.10.3 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 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.</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>6.10.4 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 השטפונות לצורך שימור הנגר.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

| קולטי שמש על הגג | 6.11 |
|--|------|
| <p>6.11.1 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>6.11.2 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>6.11.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.11.4 ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p> | |
| חומרי חפירה ומילוי | 6.12 |
| <p>6.12.1 היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>6.12.2 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>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. 6.12.3 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 6.12.4 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>6.12</p> |
| <p>6.13 עתיקות</p> <p>ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | <p>6.13</p> |
| <p>6.14 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.14.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. 6.14.2 במקרה של איחוד של שני תאי שטח, קו/י תאי השטח המשותפים יבוטלו ואתם קווי הבניה משני צדיהם. 6.14.3 במידה 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. 6.14.4 ככל שתא שטח יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל תא שטח חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי תאי השטח שהוגדרו בטבלה זו.</p> | <p>6.14</p> |
| <p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p> <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. 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.</p> | <p>6.15</p> |



| הריסות ופינויים | 6.16 |
|--|------|
| <p>6.16.1 מבנה המסומן בסימון "מבנה להריסה" הוא מבנה המיועד להריסה.</p> <p>6.16.2 כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, נחל, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| התנייה | תאור שלב | מספר שלב |
|--------|--|----------|
| | <p>פתרון ביוב כולל עד למתקן קצה מטי"ש ערד, בהתאם לתכנית אב מאושרת על ידי משרד הבריאות, תאגיד המים ורשות המים, יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח.</p> | 1 |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



| דוח תאי שטח לתכנית - 624-0649939 | | |
|----------------------------------|------------|----------------|
| מספר תא שטח | ייעוד קרקע | שטח מחושב במ'ר |
| 1001 | דרך מאושרת | 405 |
| 101 | מגורים ב' | 565 |
| 102 | מגורים ב' | 539 |
| 103 | מגורים ב' | 659 |
| 104 | מגורים ב' | 556 |
| 105 | מגורים ב' | 473 |
| 106 | מגורים ב' | 479 |
| 107 | מגורים ב' | 409 |
| 108 | מגורים ב' | 430 |
| 109 | מגורים ב' | 403 |
| 110 | מגורים ב' | 477 |
| 1101 | דרך מוצעת | 10861 |
| 1102 | דרך מוצעת | 19 |
| 111 | מגורים ב' | 529 |
| 112 | מגורים ב' | 458 |
| 113 | מגורים ב' | 665 |
| 114 | מגורים ב' | 458 |
| 115 | מגורים ב' | 438 |
| 116 | מגורים ב' | 464 |
| 117 | מגורים ב' | 417 |
| 118 | מגורים ב' | 617 |
| 119 | מגורים ב' | 387 |
| 120 | מגורים ב' | 398 |
| 121 | מגורים ב' | 401 |
| 122 | מגורים ב' | 398 |
| 123 | מגורים ב' | 346 |
| 124 | מגורים ב' | 499 |
| 125 | מגורים ב' | 416 |
| 126 | מגורים ב' | 404 |
| 127 | מגורים ב' | 391 |
| 128 | מגורים ב' | 422 |
| 129 | מגורים ב' | 401 |
| 130 | מגורים ב' | 400 |
| 131 | מגורים ב' | 429 |
| 132 | מגורים ב' | 423 |
| 133 | מגורים ב' | 470 |
| 134 | מגורים ב' | 463 |
| 135 | מגורים ב' | 443 |
| 136 | מגורים ב' | 417 |
| 137 | מגורים ב' | 431 |

| | | |
|--------------------------|------------------------------------|------|
| 138 | מגורים ב' | 376 |
| 139 | מגורים ב' | 428 |
| 140 | מגורים ב' | 382 |
| 141 | מגורים ב' | 399 |
| 142 | מגורים ב' | 417 |
| 143 | מגורים ב' | 392 |
| 144 | מגורים ב' | 356 |
| 145 | מגורים ב' | 456 |
| 146 | מגורים ב' | 379 |
| 147 | מגורים ב' | 501 |
| 148 | מגורים ב' | 435 |
| 149 | מגורים ב' | 442 |
| 150 | מגורים ב' | 510 |
| 151 | מגורים ב' | 417 |
| 152 | מגורים ב' | 449 |
| 201 | תעסוקה | 5214 |
| 301 | שטח ציבורי פתוח | 2909 |
| 302 | שטחים פתוחים | 1922 |
| 303 | שטחים פתוחים | 1989 |
| 311 | נחל/ תעלה/מאגר מים | 6281 |
| 351 | שביל | 64 |
| 352 | שביל | 124 |
| 355 | שביל | 18 |
| 356 | שביל | 21 |
| 391 | חניון | 926 |
| 401 | מתקנים הנדסיים | 104 |
| סה"כ תאי שטח - 66 | סה"כ שטח מחושב במ"ר - 54174 | |