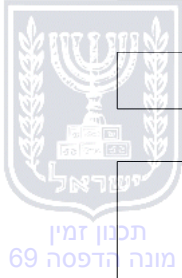


הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0716670

שכונה 6 - אבו קרינאת



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 :

11/05/2020

להפקיד את התכנית

11/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקו הצפון מזרחי של הישוב אבו קרינאת, בתחום תכנית מתאר מאושרת משנת 2003 (תכנית מס' 222/02/11), מדרום מערב לאזור התעשייה (תכנית מס' 201/03/28) ממזרח לשכונה 5 (תכנית מאושרת מס' 624-0480806) מצפון לכביש 80.

התכנית מציעה שכונת מגורים עבור בעלי צאן, המשמרת מאפיינים מסורתיים של חקלאות וגידול עדרים. התכנית המוצעת נפרסת על פני כ-352 ד' מוסיפה 62 מגרשים למגורים המאפשרים 186 יח"ד בצפיפות של 4 יח"ד לד'. התכנית מאפשרת הסדרה במקום של מבנים קיימים וכן מגרשים ריקים לבנייה חדשה, התכנית בעלת קיבולת ריאלית של 502 תושבים בשנת היעד.

התכנית מציעה חזיתות מסחריות, במגרשים ביעוד מגורים ב' לאורך רחוב הכניסה הראשי ליישוב. כמו כן מבני ציבור קטנים, שטחים ציבוריים פתוחים לאורך ואדיות, שטחי חקלאות ואזורים למבני משק לגידול בעלי חיים, תוך שמירה על מרחק 50 מטרים ממגורים.

בתכנית מערך דרכים המיועד להשתלב בתכנון המתארי המפורט והמאושר באזור. התכנית מאפשרת אישור להקמת מבנים זמניים לתקופת הבנייה לטובת הסדרת פזורה ותושבים המתגוררים במבנים ארעיים.

הבינוי בתכנית, ככלל, מתקיים על ראשי השלוחות בהתאם למבנה הטופוגרפי של הקרקע, כשהערוצים נשארים פתוחים, ועל בסיסם מתקיימת מערכת הניקוז והביוב של השכונה.

ממזרח לתחום התכנית עובר נחל יתנן המוגדר בהוראות תמ"א 1 כערוץ זרימה משני. בין נחל יתנן לכביש מס' 1 (מוצע במסגרת התכנית) מוצע שטח ביעוד טיפול נופי אשר מהווה חיץ בין הכביש לתחום פשט ההצפה שחושב.

מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים פרוסים בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של אוכלוסיית היעד. היקף יח"ד בתכנית אינו מהווה סף כניסה להקמת בית ספר חדש. תלמידי השכונה ילמדו בבית הספר הקיים במרכז היישוב.

מערכת הביוב השכונתית מבוססת על הרחבת מט"ש ערוער המהווה תנאי לביצוע עבודות הפיתוח. התכנית אינה בדופן היישוב, ועל כן לא נדרשות הוראות לנושא גדר ביטחון ודרך היקפית.

התכנית נערכה בשיתוף עם הציבור המוסדר במסגרתה.



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 6 - אבו קרינאת

624-0716670

מספר התכנית

352.514 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

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	197440
קואורדינאטה Y	560998

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מזרח הישוב אבו-קרינאת. בתחום תכנית המתאר של הישוב, מדרום מערב לאזור התעשייה, ממזרח לשכונה 2 ביישוב ובצפון מערב לכביש 80.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו קורינאת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100160	לא מוסדר	חלק		999
100160/4	מוסדר	חלק		1-4, 8
400568	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
102 /02 /28	59 - 57 ,36 ,31 - 29 ,13 ,4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 .23 הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
04/12/2003	1248	5253	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 102/02/28 (תכנית 222/02/11) בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	102 /02 /28
14/02/2019	7644	8113	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 624-0480806 ממשיכות לחול.	שינוי	624-0480806



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 2		ארי כהן		2	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 54 29/07/2020	ברני גטניו	04/06/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 41 22/10/2020	ארי כהן	22/10/2020	1	1: 1250	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה	13: 18 25/10/2020	אייל קראוס	25/10/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	13: 18 25/10/2020	אייל קראוס	25/10/2020	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח נופי	10: 12 22/10/2020	ליאור לווינגר	21/10/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים ביוב	10: 13 22/10/2020	אריה שוורץ	22/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית מים וביוב	10: 14 22/10/2020	אריה שוורץ	27/08/2020	10		מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל	10: 15 22/10/2020	יוסי אהרוני	22/10/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	10: 16 22/10/2020	שמוליק בדולח	21/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	10: 18 22/10/2020	שמוליק בדולח	15/09/2020	17		מנחה	ניקוז
לא	נספח פרוגרמה	10: 21 22/10/2020	חיים פיאלקוף	21/10/2020	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	10: 22 22/10/2020	נועם ביבי	21/10/2020	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פסולת	10: 45 22/10/2020	נעם אייזנר	22/10/2020	27		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות	15: 07 28/07/2020	ארי כהן	28/07/2020	1		מנחה	הסדרת שטח

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
חשמל	יועץ	יוסי אהרוני	626089	י.אהרוני הנדסת חשמל	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774		y-aharoni@y-aharoni.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



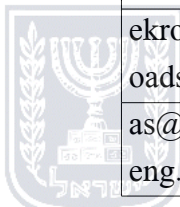
תכנון זמין
מונה הדפסה 69

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		office@ethos- group.co.il
ניקוז	יועץ	שמוליק בדולח	06533	חגי"מ הנדסה אזרחית	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900		hgm@hgm- eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	(1)	20	077-3182086		office@ptilat hamidbar.co.i l
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		bernardg@da tamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		nof@nof.co.i l
פרוגרמטור	יועץ	חיים פאלקוף		ירושלים	ירושלים	הטייסים	12		02-5861913	cfliak@gmail .com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	12	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
מהנדס מים ביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as- eng.com

(1) כתובת: רחוב ברוש מספר 20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לשכונה חדשה הכוללת 186 יח"ד, בצפון מזרח היישוב אבו קרינאת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע המתאריים הבאים:

1. קביעת מגרשים להקמת 186 יח"ד, חזיתות מסחריות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים, מבני משק וקרקע חקלאית.
2. קביעת שימושים, זכויות בניה, קווי בנין, מגבלות והנחיות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה לרבות היתרים למבני מגורים זמניים.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
5. קביעת הנחיות והוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	236 - 227, 219 - 201, 123 - 101
מגורים ב'	226 - 220, 126 - 124
מבני משק	3003 - 3001
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
קרקע חקלאית	903 - 901, 805, 803 - 801
שטח ציבורי פתוח	671, 670, 660 - 656, 651, 650
דרך מאושרת	351, 350
דרך מוצעת	875, 874, 870, 869, 867 - 865, 308 - 301
דרך ו/או טיפול נופי	884, 855, 853, 850
שביל	890, 885, 882 - 880, 876, 872, 871, 868, 863 - 860
חניון	8700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	884, 853, 850
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	351
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	870, 869, 867 - 865, 308 - 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	8700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	3003, 3002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	403, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	,123, 122, 120, 116 - 108, 102, 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	236 - 227, 219 - 208, 206, 205, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	222 - 220
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	903 - 901, 803 - 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	880, 876, 872, 871, 868, 863 - 860 885, 882 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	671, 660 - 657, 651, 650
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	875, 870, 869, 865, 301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבני משק	3003, 3002
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	232, 230, 229, 114, 111, 106
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	902
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	863 - 861
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	874, 302
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	3002
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	122, 120, 114, 111, 110
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	903
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	863, 861, 860
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	118
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	860
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	671, 670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	884
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	874
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	3003, 3002
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	121
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	226, 225, 126
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	903, 803, 802
דרך / מסילה לביטול	שביל	881
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	660, 659, 657, 656, 651
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	3003
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	903 - 901
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	885, 882 - 880, 861
חזית מסחרית	מגורים ב'	226 - 220, 126 - 124
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	850
להריסה	דרך מוצעת	875, 874, 870, 866, 307, 303
להריסה	מבני משק	3002
להריסה	מגורים א'	101 - 105, 107, 110 - 112, 114 - 119, 121, 122, 202, 203, 213, 217,
להריסה	מגורים ב'	235 - 232
להריסה	מגורים ב'	226, 225
להריסה	קרקע חקלאית	903 - 901, 802, 801
להריסה	שביל	882 - 880, 871, 861, 860
להריסה	שטח ציבורי פתוח	670, 658, 657

3.2 טבלת שטחים

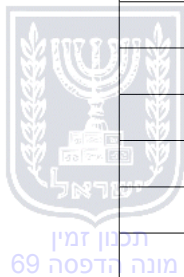
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למסחר ולמלאכה	38	0.01
דרך מאושרת	18,383	5.21
דרך מוצעת	167	0.05
מבנים ומוסדות ציבור	2,046	0.58
מגורים א'	194,116	55.06
קרקע חקלאית	124,903	35.43
שטח לבנייני ציבור ומסחר	43	0.01
שטח ציבורי פתוח	12,360	3.51
שטחים פתוחים	505	0.14
סה"כ	352,561	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	26,110.64	7.41
דרך מאושרת	3,486.14	0.99
דרך מוצעת	34,358.25	9.75
חניון	408.9	0.12

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.57	19,635.76	מבני משק
1.22	4,300.5	מבנים ומוסדות ציבור
9	31,732.78	מגורים א'
1.67	5,870.08	מגורים ב'
14.26	50,267.03	קרקע חקלאית
1.54	5,435.14	שביל
48.48	170,916.29	שטח ציבורי פתוח
100	352,521.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים, בתאי שטח ששטחם גדול מ-700 מ', לפרק זמן של 24 חודשים בלבד.</p> <p>ד. פעוטון/משפחתון</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות למבנים זמניים למגורים</p> <p>א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 70 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותם או בחלקים.</p> <p>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.</p> <p>ג. תותרנה תשתיות עיליות זמניות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה על קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ז. תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות המצורף לתכנית זו. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום. במקרים בהם יבוצע פתרון ביוב זמני תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות. פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.



4.1

מגורים א'

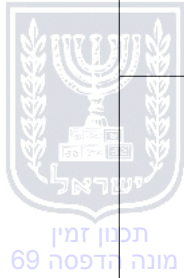
ח. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.

ב

הוראות בניו

1. מספר מבנים והוראות אדריכליות
(א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש.
(ב) במגרשים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. לא יותרו פתחים בקו בניין "0" צידי.
2. מחסנים מבני עזר
(א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד לשרות משק הבית. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.
(ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע
(ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן ובהסכמת בעל המגרש הגובל. המחסן לא יבלוט מעבר לחזית הבניין העיקרית לכיוון הדרך או לכיוון השצ"פ.
3. "שיגי"
(א) באזור זה תותר בניית "שיגי" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, ובכל מקרה תותר בניית "שיגי" אחד בלבד למגרש
(ב) תותר בניית ה"שיגי" במיקום שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש, כך שלא ימנע את הקמת מבני הקבע על פי תכנית זו.
(ג) שטח ה"שיגי" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.
(ד) בנית "שיגי" תתאפשר כמבנה נפרד בקווי בניין "0" קדמי וצדדי בהסכמת המגרש השכן. לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" צידי והגישה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד.
(ה) כל שימוש אחר בבניית "שיגי" לפי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4. גגות
(א) הגגות יכללו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.
(ב) ניקוז כל הגגות יהיה לתחום המגרש בלבד.
5. מרתף
(א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות.
(ב) 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.
6. חניה מקורה
(א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.
(ב) החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי או סככת חניה נפרדת.





4.1	מגורים א'
	<p>ג) שער החניה יפתח לכיוון המגרש ולא לכיוון הרחוב. ד) תהיה הפרדה בין התחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. ה) הגובה החיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.8 מ'.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות</p> <p>א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש ג) גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ' ד) ככל ותבנה גדר הגבוהה מעל 1.2 מ', היא תשולב בבינוי בקו בנין 0 (לא יותרו חזיתות אטומות בחזית קדמית בקו בנין 0, ראה סעיף א). ה) בכל מקרה בו ייבנו גדרות בגבולות המגרשים עם רשת ההליכה (-השבילים והדרכים, המשמשים לתנועה חופשית של הולכי רגל), הדופן הבנויה לא תהיה אטומה. כאשר המרחק בין הפתחים יהיה לא יותר מ-20 מ'. ו) גובה הגדרות הממוקמות בחזית האחורית הפונה לשטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח/ שביל/ מבני משק/ קרקע חקלאית לא יעלה על 1.2 מ'. ז) לשיקול הוועדה המקומית ניתן יהיה לאפשר פתרון חלופי לריבוי פתחים בחזיתות המונע חזיתות אטומות כלפי הרחוב (במקום הסעיפים לעיל), כגון מגרעות בגדר, שילוב צמחיה בגדר, שילוב ספסלים בגדר, שילוב ברזיות בגדר וכד'.</p> <p>2. קירות תמך</p> <p>א) תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות. ב) במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים. 3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות המיועדות לכך.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוראות בדבר חומרי גמר ראה פרק 6.3. 2. במגרשים בהם תוצע בניה בקו בנין קדמי 0 - לא תותר בניית חזית ללא פתחים בבניה בקו בנין קדמי.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. בבינוי הסמוך למגרשי מגורים יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל הפחות, עם זאת, יותר קו בניין 0 לכיוון מגרש שכן אחד, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה, לא יותרו פתחים בקו בניין "0" לכיוון מגרש שכן. 2. בתחום בין קו הבניין הצדדי והאחורי לגבול המגרש תותר הקמת חניה מקורה ומחסן, שיכללו בתכנית המגרש. 3. הסדרת בינוי קיים - בינוי קיים שאינו מסומן להריסה וניתן להסדרה במסגרת התכנית, לא יצטרך לעמוד בדרישות המפורטות לקווי בניין, אולם, בהוצאת היתר בניה למבנה חדש הכולל את הריסת המבנה הקיים, או לתוספת בניה למבנה קיים, יש לעמוד בקווי הבניין כמוגדר בתכנית.</p>

4.1	מגורים א'
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים, בתאי שטח ששטחם גדול מ-700 מ', לפרק זמן של 24 חודשים בלבד.</p> <p>ד. פעוטון/משפחתון</p> <p>ה. חזית מסחרית: מסחר קמעונאי, בתי קפה, הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שטחים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. מספר מבנים והוראות אדריכליות (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש. (ב) במגרשים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. לא יותרו פתחים בקו בניין "0" צידי.</p> <p>2. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד לשרות משק הבית. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. (ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע (ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן ובהסכמת בעלי המגרש הגובל. המחסן לא יבלוט מעבר לחזית הבניין העיקרית לכיוון הדרך או לכיוון השצ"פ.</p> <p>3. "שיג" (א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, ובכל מקרה תותר בניית "שיג" אחד בלבד למגרש. (ב) תותר בניית "שיג", במיקום שייקבע בתכנית בנייה ופיתוח למגרש, כך שלא ימנע את הקמת מבני הקבע על פי תכנית זו. (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש. (ד) בניית "שיג" תתאפשר כמבנה נפרד בקווי בניין "0" קדמי, וצידי בהסכמת המגרש השכן, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" צידי והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. (ה) כל שימוש אחר בבניית "שיג" לפי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. (ו) במגרשים בהם תיבנה חזית מסחרית השיג יותר כחלק ממבנה המגורים בלבד.</p> <p>4. גגות (א) הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. (ב) ניקוז כל הגגות יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>



4.2

מגורים ב'

5. מרתף
 - א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות.
 - ב) 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.
 6. חניה מקורה
 - א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.
 - ב) החניה המקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי או סככת חניה נפרדת.
 - ג) שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכיוון הרחוב.
 - ד) תהיה הפרדה בין התחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.
- ה) הגובה החיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.8.

ב

הוראות בניוי

מבנים זמניים למגורים

1. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 70 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.
2. 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.
3. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.
4. 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 זו.
5. 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.
6. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.
7. תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:
 - א. הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.
 - ב. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.
 - ג. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.
 - ד. תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד



4.2	מגורים ב'
	<p>להשלמת תשתיות.</p> <p>ה. פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.</p> <p>8. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות</p> <p>א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>ג) גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'</p> <p>ד) ככל ותבנה גדר הגבוהה מעל 1.2 מ', היא תשולב בבינוי בקו בנין 0 (לא יותרו חזיתות אטומות בחזית קדמית בקו בנין 0, ראה סעיף א).</p> <p>ה) בכל מקרה בו ייבנו גדרות בגבולות המגרשים עם רשת ההליכה (-השבילים והדרכים, המשמשים לתנועה חופשית של הולכי רגל), הדופן הבנויה לא תהיה אטומה. כאשר המרחק בין הפתחים יהיה לא יותר מ-20 מ'.</p> <p>ו) גובה הגדרות הממוקמות בחזית האחורית הפונה לשטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח/ שביל/ מבני משק/ קרקע חקלאית לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ז) לשיקול הוועדה המקומית ניתן יהיה לאפשר פתרון חלופי לריבוי פתחים בחזיתות המונע חזיתות אטומות כלפי הרחוב (במקום הסעיפים לעיל), כגון מגרעות בגדר, שילוב צמחיה בגדר, שילוב ספסלים בגדר, שילוב ברזיות בגדר וכד'.</p> <p>2. קירות תמך</p> <p>א) תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.</p> <p>ב) במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים.</p> <p>3. מתקני איסוף אשפה</p> <p>א) מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן באופן נסתר.</p> <p>ב) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוראות בדבר חומרי גמר ראה פרק 6.3.</p> <p>2. במגרשים בהם תוצע בניה בקו בנין קדמי 0 - לא תותר בניית חזית ללא פתחים בבניה בקו בנין קדמי.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

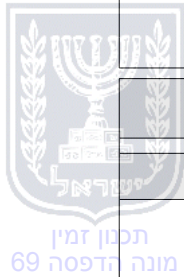
4.2	מגורים ב'
	<p>3. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים</p> <p>4. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, ברוחב מינימלי של 4.5 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה</p> <p>5. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות</p> <p>6. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</p> <p>7. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>8. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט</p> <p>9. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>10. חניות למסחר השוכן לאורך כביש מס' 002 יותרו במגרש מס' 8700. בנוסף לכך ינתנו מפרצי פריקה וטעינה בתחום זכות הדרך.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>3. 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>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. בבינוי הסמוך למגרשי מגורים יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל הפחות, עם זאת, יותר קו בניין 0 לכוון מגרש שכן אחד, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0" לכוון מגרש שכן.</p> <p>2. בתחום בין קו הבניין הצדדי והאחורי לגבול המגרש תותר הקמת חניה מקורה ומחסן, שיכללו בתכנית המגרש.</p> <p>3. הסדרת בינוי קיים - בינוי קיים שאינו מסומן להריסה וניתן להסדרה במסגרת התכנית, לא יצטרך לעמוד בדרישות המפורטות לקווי בניין, אולם, בהוצאת היתר בניה למבנה חדש הכולל את הריסת המבנה הקיים, או לתוספת בניה למבנה קיים, יש לעמוד בקווי הבניין כמוגדר בתכנית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, נשים, קשישים ולתת קהילות נוספות וכן תעסוקה מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר.</p> <p>ב. מבנים לצרכי תרבות וספורט</p> <p>ג. מסגד ושירותי דת</p> <p>ד. שרותי בריאות, קהילה, רווחה וחירום.</p>



	4.3
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ה. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט ו. "שיגי" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית ז. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו' ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ט. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p>	
	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p style="text-align: center;">א</p> <p>1. חדר טכני תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה</p> <p>2. מרתף תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 2.2 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>3. מבני עזר תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p> <p>4. גדרות גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך</p> <p>5. נטיעות א) יש לייצר הצללה של 50% לפחות בשטחים בפתוחים בתחומי המגרש באמצעות נטיעת עצים. ב) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' 2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים ולשצ"פ. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב 3. גגות א. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ב. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש בלבד.</p>	ב
	4.4
	קרקע חקלאית
	4.4.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה ב. מבנים לגידול צמחי. ג. מרעה לבעלי חיים. ד. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות לרבות מחסנים חקלאיים וסככות לכלים ותוצרת חקלאית. ה. מתקנים פוטו - וולטאים לגגות מבני משק.</p>	

	4.4
<p style="text-align: center;">קרקע חקלאית</p> <p>ו. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות ז. מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p>	
	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה המבנים ומרחקים מינימליים א. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות. ב. גובה המבנים יהיו עפ"י "הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים" ולא יותר מכפי המופיע בטבלה 5 להלן. ב. מרחק מינימלי בין מבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י "הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים" ולא פחות מקווי הבנין המופיעים בטבלה 5. ד. מבנים המיועדים לגידול חקלאי צמחי יותר לבנותם בכל תחום תא השטח ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 4 מ' מגבול תא השטח</p> <p>2. מעבר תשתיות א. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים</p>	א
<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט. 2. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	ב
	4.5
	מבני משק
	4.5.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. דירים לגידול צאן א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה ב. מבנים לגידול צמחי ג. מרעה לבעלי חיים ד. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית ה. מתקנים פוטו - וולטאים לגגות מבני משק ו. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות ז. מתקנים טכניים וקווי תשתית</p>	
	הוראות
	4.5.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה המבנים ומרחקים מינימליים א. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משקד החקלאות. בנוסף, מבנים לגידול בע"ח יבנו בהתאם להנחיות הווטרנר הממשלתי. ב. גובה המבנים יהיו עפ"י "הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים" ולא יותר מכפי המופיע בטבלה 5 להלן. ג. מרחק מינימלי בין מבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י "הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים" ולא פחות מקווי הבנין המופיעים בטבלה 5.</p>	א





<p>מבני משק</p>	<p>4.5</p>
<p>ד. מבנים המיועדים לגידול חקלאי צמחי יותר לבנותם בכל תחום תא השטח ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 4 מ' מגבול תא השטח</p> <p>2. מעבר תשתיות</p> <p>א. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ומוסתרם</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. דירים לגידול צאן יבנו אך ורק בתחום השטחים המסומנים.</p> <p>2. דירים לגידול צאן יתוכננו בכפוף להמלצת הוטרנר הממשלתי ויורחקו ממבני מגורים ומוסדות ציבור הכוללים שימושים רגישים 50 מ' לכל הפחות.</p> <p>3. ככל ויהיו מפגעי ריח ינקטו האמצעים הקבועים בחוק ועל פי כל דין להסרת מפגעים אלו.</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>ג</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה</p> <p>ב. בתאי שטח 670,671 אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות</p> <p>ג. תחנות טרפו, חדר תקשורת, ומעבר תשתיות למעט תחנת שאיבה</p> <p>ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי אשפה ומחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תאי שטח מס' 670 ו-671 יפותחו באופן אינטנסיבי וישמשו כשטחים פתוחים פעילים, לשימושי פנאי, ספורט, מעברים ציבוריים, שבילים, מתקני משחק וכד'.</p> <p>2. תאי השטח מס' 650, 651, 660-657 יפותחו באופן אקסטנסיבי וישמשו למעבר תשתיות ופיתוח נופי.</p> <p>3. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך. הללו ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. במקרה של הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p> <p>5. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	<p>א</p>
<p>חשמל</p> <p>תחנות טרפו</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>1. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ובלבד שאושר תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>2. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לעת הכנת תכניות לביצוע ישולבו אמצעים למניעת פלישות, שיבטיחו שלא תהיה השתלטות או בינוי לא חוקי בתחום השטחים הפתוחים.</p>	ג
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר ובהתאם למפורט בס' 6.6 ניהול מי נגר עילי.</p>	ד
דרך מאושרת	4.7
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית</p> <p>ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>	4.7.1
<p>הוראות</p>	4.7.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>3. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר:</p> <p>(א) קביעת מפלסי הדרכים הסופיים</p> <p>(ב) תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>(ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>(ד) הסדרי תנועה</p> <p>(ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>(ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p> <p>4. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים</p> <p>5. תותר חדירה עד 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.</p> <p>6. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>(א) בדרך מאספת- דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 17-20 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p>	ב

4.7	דרך מאושרת
	<p>(ב) בדרך מקומית- דרך שחתך הרוחב שלה הוא 14 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p> <p>(ג) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ם.</p> <p>(ד) לכל 2 עד 3 חניות מקבילות ולכל 3 עד 5 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p>



4.8	דרך מוצעת
-----	-----------

4.8.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל וחניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית</p> <p>ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>

4.8.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>3. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר:</p> <p>(א) קביעת מפלסי הדרכים הסופיים</p> <p>(ב) תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>(ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>(ד) הסדרי תנועה</p> <p>(ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>(ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p> <p>4. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים</p> <p>5. תותר חדירה עד 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.</p> <p>6. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p>

ב	הוראות פיתוח הצללה ונטיעות
	<p>1. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>(א) בדרך מאספת- דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 17-20 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p> <p>(ב) בדרך מקומית- דרך שחתך הרוחב שלה הוא 14 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p> <p>(ג) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ם.</p> <p>(ד) לכל 2 עד 3 חניות מקבילות ולכל 3 עד 5 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>



<p>4.8 דרך מוצעת</p> <p>2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p>	<p>4.8</p>
<p>4.9 חניון</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית</p> <p>ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>	<p>4.9.1</p>
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תוואי החניון ורוחבו יהיה בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. חלקו של החניון הגובל בשטח פתוח יתוכנן בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>3. תכנון מפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר:</p> <p>(א) קביעת מפלס החניון הסופי.</p> <p>(ב) תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>(ג) הסדרי תנועה</p> <p>(ד) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>(ה) תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p> <p>4. תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים בחניון.</p> <p>5. במקומות הרלוונטיים פיתוח החניון יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות.</p> <p>2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>4. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה..</p> <p>5. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס.</p>	<p>ב</p>
<p>4.10 שביל</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה. בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר רכב פרטי למגרשים הגובלים.</p> <p>ב. ריצוף, גינון, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>ד. תחנות טרפו</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית</p>	<p>4.10.1</p>

	4.10	שביל
	4.10.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית. 2. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>		<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>לעת הכנת תכניות לביצוע ישולבו אמצעים למניעת פלישות, שיבטיחו שלא תהיה השתלטות או בינוי לא חוקי בתחום השטחים הפתוחים.</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. שבילים בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב יהיו ברוחב שלא יפחת מ-9 מ', עם מסעה מרכזית ומדרכות בשני הצדדים. 2. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט. 3. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>ג</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ד</p> <p>ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר</p>
	4.11	דרך ו/או טיפול נופי
	4.11.1	שימושים
<p>א. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר ב. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים ג. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן ד. תאורה ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ו. הסדרת תעלה להולכת אפיק 1.1 בהתאם לפתרון המוצע בנספח הניקוז.</p>		הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטחים אלו יפותחו באופן אקסטנסיבי. הפיתוח ייעשה בחתימה נמוכה באופן שישתלב עם סביבתו 2. ככל הניתן ייעשה שימוש בחומרי בנייה, עצים וצמחייה מקומיים. 3. ישולבו אמצעים לניהול מי נגר.</p>		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
1	3	10.5	4	3	60	100	749	89	(2) 120	(1) 540	749	123 - 101	מגורים א'	מגורים א'		
1	3	10.5	6	3	60	100	499	59	(2) 80	(1) 360	499	219 - 201	מגורים א'	מגורים א'		
1	3	10.5	6	3	60	100	499	59	(2) 80	(1) 360	499	236 - 227	מגורים א'	מגורים א'		
1	3	10.5	4	3	65	117	879	89	(2) 120	(1) 540	749	126 - 124	מגורים ב'	מגורים ב'		
									60	70	749	126 - 124	מסחר	מגורים ב'		
1	3	10.5	6	3	65	126	629	59	(2) 80	(1) 360	499	225 - 220	מגורים ב'	מגורים ב'		
									60	70	499	225 - 220	מסחר	מגורים ב'		
1	3	10.5	4	2	65	120	769	79	(2) 100	(1) 460	639	226	מגורים ב'	מגורים ב'		
									60	70	639	226	מסחר	מגורים ב'		
1	3	(4) 10.5			45	100	1700	(3) 170	170	1360	1700	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
1	3	(4) 10.5			45	100	1499	149	150	1200	1499	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
1	3	(4) 10.5			45	100	1100	110	110	880	1100	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	1	5			2	2	80			(5) 80	3600	670	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
	5	5			11	11	55			(5) 55	518	671	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
	1	(8) 5			(7)	(6) 70	3960			3960	5660	801	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
	1	(10) 5			(7)	(9) 50	2830			2830	5660	801	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית		
	1	(8) 5			(7)	(6) 70	7250			7250	10636	802	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
	1	(10) 5			(7)	(9) 50	5350			5350	10636	802	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית		

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
		1	(8) 5			(7)	(6) 70	8300				8300	11829	803	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(9) 50	6000				6000	11829	803	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
		1	(8) 5			(7)	(6) 70	1220				1220	1739	805	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(9) 50	870				870	1739	805	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
		1	(8) 5			(7)	(6) 70	2600				2600	3666	901	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(9) 50	1850				1850	3666	901	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(6) 70	5500				5500	7844	902	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(9) 50	3950				3950	7844	902	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(6) 70	6200				6200	8812	903	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1	(10) 5			(7)	(9) 50	4400				4400	8812	903	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
		1	(10) 8			(7)	(11) 60	290				290	479	3001	מבני משק	מבני משק
		1	(8) 8			(7)	(6) 70	340				340	479	3001	קרקע חקלאית	מבני משק
		1	(10) 8			(7)	(9) 50	240				240	479	3001	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מבני משק
		1	(10) 8			(7)	(11) 60	1725				1725	2874	3002	מבני משק	מבני משק
		1	(8) 8			(7)	(6) 70	2020				2020	2874	3002	קרקע חקלאית	מבני משק
		1	(10) 8			(7)	(9) 50	1450				1450	2874	3002	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מבני משק



תכנון זמין מונה הדפסה 69



תכנון זמין מונה הדפסה 69

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	1	8 (10)			(7)	60 (11)	9770				9770	16281	3003	מבני משק	מבני משק
	1	8 (8)			(7)	70 (6)	11400				11400	16281	3003	קרע חקלאית	מבני משק
	1	8 (10)			(7)	50 (9)	8140				8140	16281	3003	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מבני משק

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:

- ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם ליחס הצפיפות של שטחי המגרשים שהוגדר בטבלה זו.
- מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים, עד 70 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ככל שייבנה "שיגי" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יעלה על 70 מ"ר ויבוא במניין כלל השטחים העיקריים למגרש..
- א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו. ב. שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות: - שטח המרחב המוגן הדירתי יהיה בכפוף להנחיות פיקוד העורף. - ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה. - שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר לכל יחיד. - שטח המרתף יהיה עד 30 מ"ר לכל יחיד.
- שטח חדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות..
- ככל שיוקם במגרש מסגד, תותר בניית מינרט עד גובה 35 מ' מעל כניסה קובעת..
- שטח מקסימלי לתחנת שנאים לאחר חלוקה יהיה 50 מ"ר, בכפוף לתשריט חלוקה. שטח מקסימלי עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז יהיה 5 מ"ר ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף תשתיות ? גז טבעי בהמשך..
- לשימוש מבנים לגידול צמחי, מבני רשת וחממות.
- סך כל התכסית לא תעלה על 90%.
- ע"פ הוראות משרד החקלאות.
- לשימוש מבני עזר לחקלאות.
- ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
- לשימוש דירים לגידול צאן.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

בקשה להיתר בניה לעבודות פיתוח:

א. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית עבודה ושלביות פיתוח לדרכים ולתשתיות הציבוריות בקני"מ 1:500 לפחות.

ב. בקשה להיתר לעבודות פיתוח תציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו באמצעות עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.

ג. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ד. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש הכוללות ביצוע קו הסניקה לשפכים וחיבורו למט"ש ערוער וכן הרחבת מתקן הקצה לשפכים - מט"ש ערוער.

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

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

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

בקשה להיתר בניה במגרש:

א. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את כל פרטי הפיתוח כגון:

- מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן סככות צל וכדומה.
- גבהי קרקע קיימים ומתוכננים מפלסי השבילים והרחובות, מפלסי 00 של המבנים.
- מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה
- אזורי גינון ונטיעות פתרונות ניקוז ואמצעים להשתיית מי נגר.
- גדרות וחזיתות רחוב.
- פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו.

ב. בקשה להיתר בניה במגרשים ביעוד שצ"פ, שבילים ומוסדות ציבור תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.

ג. הבקשה להיתר תכלול פירוט חומרי הגמר שיופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

ד. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונוני שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ו. תנאי להיתר בניה לגובה החורג מהגובה המאושר תכנית זו, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ז. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרינר הממשלתי.
- ח. תנאי למתן היתר להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- ט. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- י. תנאי להיתר בניה ולמתקני עזר לבניה אשר גובהם עולה על 20 מטר מעל פני השטח הינו אישור רת"א ומשרד הביטחון.
- יא. תנאי להיתר למגורים במבנים זמניים :
1. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.
 2. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.
 3. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
 4. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 5. במקרים של הקמת בור/ות איסוף זמניים לביוב הדורשים תחזוקה, תנאי למתן היתר הינו התחייבות גוף ציבורי לפינוי השפכים מבורות איסוף, תחזוק קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ותחזוק ו/או כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם.
 6. למגרש תהיה גישה אשר תחובר לרשת הדרכים המקומית הקיימת בפועל או המתוכננת.
- בקשה להיתר בנייה למסחר :
- יב. תנאי להיתר בניה לבית אוכל יהיה תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת למניעת מטרדי ריחות ורעש.



6.3

עיצוב אדריכלי

- כללי
- הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו מאת הרשות המקומית לעת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בניה.
- הוראות אלו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המרחבית.
- חומרי גמר
- א. חומרי גמר למבני הקבע יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט
- ב. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחניה וגדרות יותאמו וישתלבו בכלל חומרי הגמר בהם נעשה שימוש.
- ג. יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית.
- קירות תמך
- א. במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים.



<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>גדרות</p> <p>א. חומרי גמר לגדרות יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>1. הנחיות לגינון מקיים</p> <p>א. ניהול הגינון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. לצורך כך תוכן תכנית גינון בליווי ופיקוח רט"ג למגרשי השצ"פ, בהתייחס למיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ב. בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים</p> <p>2. מניעת זיהום אור</p> <p>תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים, הדרכים והסביבה הקרובה בלבד</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>1. הוראות כלליות</p> <p>א. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ב. תחנות ההשנאה יהיו עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובתאום עם חברת החשמל</p> <p>ד. תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה</p> <p>ה. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חימוני - 3 מ', מרחק מציר הקו - 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חימוני - 5 מ', מרחק מציר הקו -- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו - 50 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו - 60 מ'.</p> <p>ו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלי מתח גבוה ו/ או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ז. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים</p> <p>2. הנחיות סביבתיות</p> <p>תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>3. תאורת רחובות ושצפים</p> <p>א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית</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 עבודה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של המועצה 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 בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. התכנית המוצעת כוללת:</p> <p>א. מעבירי מים בחציות כבישים ודרכים לפי נספח הניקוז.</p> <p>ב. תעלה להטיית אפיק 1.1: כדי לאפשר פיתוח של מגרשים 671, 220, 221, 8700, 226, תתוכנן תעלת צד בשטח בייעוד של טיפול נופי. התעלה תתאים לספיקת תכן בהסתברות 1:100 שנה. התעלה תהיה בחתך טרפזי, ברוחב קרקעית 2מ', שיפוע צידי של 3:1 ומפתח פני מים עליונים של 8מ'.</p> <p>ג. הסדרה נקודתית בשטח המיועד לטיפול נופי. לאורך נחל יתנן מתוכנן שטח בייעוד טיפול נופי בין גבולות הפשט בהסתברות 1:100 שנה לתחום הכביש. בשטח זה תבוצע הסדרה נקודתית מונח המוצא של אפיקים 1.2, 1.4 ובנק' בהן עולה תחום הפשט ב-1% על שטח המיועד לטיפול נופי כפי שמופיע בתשריט הניקוז המצורף. ההסדרה תבוצע באמצעות אבני בולדרים ובתיאום עם אדריכל נופי.</p> <p>2. בשל מאפייני הקרקע והטופוגרפיה בשטח התכנית, יינקטו האמצעים הבאים לטובת ניהול והשהיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח:</p> <p>א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ב. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'). 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 הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:</p> <p>(1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'</p> <p>(2) קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון</p>

ניהול מי נגר	6.6
<p>3) קביעת המיקום וסוג צמחייה בעזרת אדריכל נוף.</p> <p>ג. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <p>1) מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהיו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ואו טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית</p> <p>2) איי-התנועה המגוננים יהיו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי</p> <p>3) בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצורכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.</p> <p>ד. הניקוז יהיה באמצעות תעלות ניקוז או צנרת ניקוז לפי המפורט הנספח הניקוז, בתיאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיותיהם.</p> <p>ה. רום +0.00 של המגרשים והכבישים יהיו לפחות 0.5 מ' מעל רום המים של פשט ההצפה ב-1%.</p> <p>ו. מגרשים שמספרם (220, 221, 226, 671, 8700) המתוכננים מעל ציר זרימה קודם של נחל שהיה לפני פיתוח התוכנית יחויבו באישור תכנית הביסוס ע"י מהנדס הרשות המקומית ובביצוע של קידוחי ניסיון בהתאם להמלצות יועץ קרקע.</p>	
תקשורת	6.7
<p>1. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים</p> <p>2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב</p> <p>3. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו' יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י</p> <p>4. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית</p>	
תשתיות	6.8
<p>1. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים</p> <p>ב. לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים פרטיים.</p> <p>ג. ככלל, תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים למבנים ומוסדות ציבור רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.</p>	

ד. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה

ה. 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

2. מערך איסוף אשפה

א. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית

ב. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים

ג. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה

ד. תינתן עדיפות להפרדת ומחזור הפסולת ברמה השכונתית, ככל הניתן יותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), מתקנים אלו יתוכננו בדרך המפחיתה ככל הניתן את ההפרעה למעבר הולכי הרגל ושמירה על רוחב מעבר במדרכה מינימלי של 1.30 מ'

ה. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית

ו. אצירת הפסולת תתבצע בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. כמות פריסת סוג וגודל מיכלי האצירה המשותפים יהיו על פי הנחיותיהן וע"פ ההנחיות המופיעות בנספח הפסולת המצורף.

ז. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

ח. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.

3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. העברת קווי תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.

ב. קווי התשתית, לרבות קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, יהיו תת-קרקעיים.

ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין

4. מים וביוב

בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הוועדה ומשרד הבריאות ובתיאום עם



<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>תאגיד המים והביוב. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש בתחום התכנית יהיה ביצוע תחנת שאיבה וקו סניקה לשפכים וחיבורו למט"ש ערוער. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש ערוער.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. פתרונות ביוב זמניים/מקומיים יהיו בהתאם לאמור בתכנית זו:</p> <p>א. כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים.</p> <p>ב. יותרו פתרונות זמניים/מקומיים למערכת הביוב כמפורט להלן:</p> <p>(1) עד 13 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בור ספיגה בכפוף לתקנות ולהוראות כל דין ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף.</p> <p>(2) בין 13 ל 20 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בור איסוף משותף ובתנאי שבור האיסוף לא יהיה בתחום מגרש המגורים. וכן כי תשתית האיסוף תהיה תואמת את תכנית הביצוע המאושרות לפתרון הקבע ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף.</p> <p>(3) מעל 20 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בהתאם למוצע בנספח הפרשה הטכנית עבור כמות יחידות זו ובתנאי קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) כל פתרון אחר מן המפורט לעיל, נדרש באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. אישור מאת המשרדים הנ"ל יכלול פירוט של מצב התשתיות הקבועות הקיימות באזור, הצגת חלופה לחיבור לתשתית הביוב הקבועה והסבר מדוע נבחרה חלופה לתשתית זמנית, מפרט טכני של פתרון הביוב, לוח זמנים צפוי לביצוע וסיום הקמת התשתית הקבועה ופירוט על אופן תחזוקת התשתיות</p> <p>(5) במקרים בהם פתרון הביוב הינו פינוי השפכים מבורות איסוף, לא יוצא היתר בניה אלא אם הוקם גוף ציבורי שיהיה אחראי על אחזקת קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ו/או אחזקת כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם.</p> <p>(6) תנאי להיתר עבור 20 יח"ד ומעלה, הוא הכנת מסמך ע"י יועץ מומחה שיקבע את החלופה המועדפת מבחינה הנדסית, סביבתית וכלכלית, מבין החלופות המצויינות בתכנית זו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ההנחיות לעיל מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל סטייה מהן מחוייבת באישור משרדים אלו.</p> <p>ד. כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 12 חודשים. תותר הארכה לשנה אחת בהחלטה מנומקת של הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>על תחם התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>	



<p>6.11 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג. לא יותרו מתקני קינון והשהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p>6.12 עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<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 בינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי 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>	
<p>6.14 הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום תכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי הבינוי המותר.</p>	
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p>	
<p>6.16 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה ולמתגוררים בשכנות 2. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות 3. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>1. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון- א. עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ב. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. המילוי יכול להיות גם באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	2. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6.18	תנאים למתן היתרי אכלוס
	<p>א. תנאי למתן היתר אכלוס למגרש בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מגרש זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, השבילים ופיתוח דרכי הגישה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה.</p> <p>ג. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ד. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ה. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח	שידרוג מטי"ש ערוער יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח.

7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנה מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69