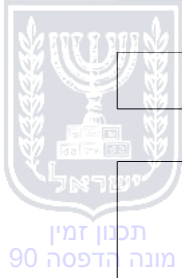


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0713735

שכונה 80 למגורים, כסיפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2020

להפקיד את התכנית

10/10/2021

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

תכנית מפורטת למגורים בשטח של כ-562 ד' דרום-מערבית לכסיפה, בסמוך לשכונה 13 המאושרת וממזרח לנחל באר-שבע.

השכונה מתוכננת כחלק מהמרקם הקיים, ובתכנון פתוח קצה ביחס לתכנון עתידי. לפי תכנית מתאר כסיפה המתגבשת, שטח השכונה מיועד לפיתוח עירוני.

התכנית מציעה הסדרה במקום של התושבים המתגוררים בתחומה ע"י הגדרת מגרשי מגורים בשטחים בהם קיימים מגורים בפועל וכן תוספת מגרשי מגורים עבור הריבוי הטבעי של המתגוררים בתחום התכנית, בשטחים בהם לא קיימים מגורים בפועל. התכנית מציעה הוספת 521 יח"ד ו-28 יח"ד ב-5 מגרשים קיימים. סה"כ 184 מגרשי מגורים וסה"כ יח"ד בתכנית 549 בצפיפות של 4 יח"ד/ד' נטו.

בנוסף, כוללת התכנית שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצורכי התושבים, דרכים, שבילים ושטחים חקלאיים ומתייחסת לנחל באר שבע המוגדר בתמ"א 1 כעורק זרימה ראשי.

התכנית נערכה בתהליך שיתוף ציבור עם התושבים המתגוררים בתחומה בכל הנוגע להסדרה במקום של התושבים, הגדרת שטחים להתפתחות עתידית והגדרת שטחי ציבור ומערך דרכים ותשתיות. התכנית נעשתה בהסכמת נציגי התושבים ובהתאם לצורכיהם ולחלוקה הפנימית של השטח ביניהם.

קבוצת התושבים המתגוררת כיום בשטח התכנית אשר אינה מהווה חלק מהמשפחה עתידה לעבור לשטחים מתוכננים בצפון-מערב היישוב ועל כן מרבית מבניהם סומנו להריסה.

מאזן עבודות עפר לביצוע התשתיות בשכונה עומד על כ-13,000 מ"ק

התכנית כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתר למבני מגורים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונה 80 למגורים, כסיפה

מספר התכנית 652-0713735

1.2 שטח התכנית 562.150 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

206065 קואורדינאטה X

571103 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תכנית נמצאת דרום-מערבית לכסייפה, בסמוך לשכונה 13 המאושרת וממזרח לחל באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 80

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073	לא מוסדר	חלק		999
100074	לא מוסדר	חלק		999
100075	לא מוסדר	חלק		999
400052	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 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/23/14
14/11/1991	650	3942	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2/248/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	2/248/02/7
22/10/1989	236	3708	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 297/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	297/03/7



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 גליונות: 1-3		ארי כהן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע - גילון אחד	16: 01 05/10/2021	ארי כהן	05/10/2021		1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	נספח מצב מאושר	15: 22 19/09/2021	ברני גטניו	18/08/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 08 05/10/2021	ארי כהן	05/10/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי	12: 13 22/08/2021	ברברה אהרונסון	24/03/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 27 22/08/2021	כנרת דביר	19/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנוחה	16: 48 12/09/2021	כנרת דביר	31/05/2021	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מים	16: 51 12/09/2021	שמואל בדולח	16/08/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	16: 52 12/09/2021	שמואל בדולח	16/08/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	16: 53 12/09/2021	שמואל בדולח	16/08/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	15: 53 24/08/2021	יוסי אהרוני	24/08/2021	1	1: 1500	מנחה	חשמל
לא	סקר עצים בוגרים	07: 02 19/05/2020	נועם ביבי	29/03/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מיקום עצים בוגרים	13: 08 19/09/2021	נועם ביבי	14/09/2021	1	1: 2000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	14: 38 23/08/2021	ארי כהן	23/08/2021	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תרגום דברי הסבר בערבית	14: 13 29/09/2021	ארי כהן	29/09/2021	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא	סקר סייסמי	18: 54 05/09/2021	עמוס ביין	05/03/2021			רקע	סקר סייסמי
לא		18: 56 05/09/2021	רון לשם	09/03/2021			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 17 19/09/2021	כנרת דביר	09/03/2020	1		רקע	חומרי חפירה ומילוי

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	משרד החקלאות, החקלאות משרד		הרשות לפיתוח התיישבות בדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.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	התקוה	4 א	08-6264266		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
תנועה	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1 א	03-6344411		kinneret@rameng.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל	יועץ תשתיות	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	shlomi@y-aharoni.co.il
מים/ביוב/נ יקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל	7 א	073-7903900		smulik@hgm-eng.co.il
יועץ נופי	אדריכל	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143	02-6436825	barbara@s-aronson.co.il
אגרונים	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001	077-3182086	noam@ptilat-hamidbar.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67 א	03-7541000		bernardg@datamap.com
גיאולוג	גיאולוג	עמוס ביין	54214	PRD- GEOHYD	ירושלים	יפו		02-5879427		
מוחמה לפסולת	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	2	02-6427684		



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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 אירוח מסורתי המשמש למפגש במשפחה ולאירוח.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים דרום-מערבית ביישוב כסיפה הכוללת כ-549 יח"ד על שטח של כ-562 דונם ע"י קביעת ייעודים למגורים ושימושים נלווים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"שטח לתכנון בעתיד" ו"שטח ציבורי פתוח" ל: מגורים א', מגורים ב', שצ"פ, מבני ציבור, קרקע חקלאית, שבילים ודרכים.
2. קביעת שימושים, זכויות ומגבלות והוראות בנייה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
4. קביעת הוראות שלביות.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבנים זמניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	21 - 66, 72 - 154, 158 - 160, 162 - 165, 167, 174 - 179, 206, 208, 209, 276 - 280
מגורים ב'	67 - 71, 161, 207, 210
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 406
קרקע חקלאית	661 - 668
שטח ציבורי פתוח	670 - 674
דרך מאושרת	821, 823
דרך מוצעת	831, 834 - 847, 850 - 857, 894
שביל	861 - 873, 875 - 877, 881

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	662, 663
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	674
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	834, 840, 841
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	199
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	110, 160, 180, 194, 196, 199, 206
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	208, 209, 662
בלוק תחנת השנאה	קרקע חקלאית	663
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	671 - 673
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	671
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	831, 840, 846
חורשה לעקירה	מגורים א'	21, 29, 32, 48, 56, 120, 145, 206
חורשה לעקירה	קרקע חקלאית	663
חורשה לשימור	מגורים א'	128, 202
חזית מסחרית	מגורים ב'	67 - 71, 161, 207, 210
להריסה	דרך מוצעת	831, 836, 838, 840, 844 - 846
להריסה	מגורים א'	52, 53, 102, 108, 110, 111, 119
להריסה	מגורים ב'	120, 146, 149, 167, 210
להריסה	קרקע חקלאית	663, 664, 666, 668
להריסה	שביל	870
להריסה	שטח ציבורי פתוח	674
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	831, 834 - 838, 842 - 844, 846

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	21, 25, 26, 29, 30, 32, 48, 52, 53, 56 - 58, 74, 77, 93, 101 - 103, 107, 108, 110, 112, 118, 120, 124, 130, 135, 136, 140, 141, 145, 149 - 151, 159, 160, 165, 167, 175, 177, 180, 190, 192 - 194, 196, 198 - 206, 208, 209
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	210
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	661 - 664, 666, 668
מבנה להריסה 2	שביל	863, 869, 871, 872
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	673, 674
ציר נחל	דרך מוצעת	836
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	831, 834, 836 - 838, 841
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	37 - 39, 42, 72, 101, 102, 103, 105, 165, 167, 193, 199, 206, 209
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	210
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	662, 663
קו חשמל מתח גבוה	שביל	877
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	672
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	831, 834, 837, 838, 841
קו חשמל מתח נמוך	מגורים א'	30, 36, 72, 101, 102, 103, 113, 153, 174, 193, 199, 200, 203, 206, 209
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ב'	207, 210
קו חשמל מתח נמוך	קרקע חקלאית	662
קו חשמל מתח נמוך	שביל	869
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	831, 836
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	37 - 39
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	662, 663
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	877
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	674
תחום השפעה	דרך מוצעת	836
תחום השפעה	קרקע חקלאית	663, 668

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,157.31	0.74
ללא ייעוד מפורט	105,965.98	18.85
מבנה ציבור	5,424.19	0.97
מגורים א	6,717.65	1.20
שטח לתכנון בעתיד	394,219.32	70.13
שטח ציבורי פתוח	45,660.86	8.12

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	562,145.31	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.80	4,472.05	דרך מאושרת
12.20	68,575.29	דרך מוצעת
2.03	11,403.08	מבנים ומוסדות ציבור
22.70	127,616.67	מגורים א'
1.64	9,239.96	מגורים ב'
55.24	310,515.31	קרקע חקלאית
0.86	4,851.25	שביל
4.53	25,477.01	שטח ציבורי פתוח
100	562,150.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי</p> <p>ג. מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה</p> <p>ד. מרתף</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר מבנים</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש 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>2) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>ב. מרתף</p> <p>1) באזור זה תותר בניית מרתף.</p> <p>2) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>3) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>ג. מחסנים מבני עזר</p> <p>1) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.</p> <p>2) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.</p> <p>3) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>4) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.</p> <p>5) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.</p> <p>ד. "שיג"</p> <p>1) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>2) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש.</p> <p>3) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.</p> <p>4) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>5) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>6. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>ה. ניקוז גגות</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

4.1	מגורים א'
	<p>כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>ו. גדרות</p> <p>1) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>ז. מבנים זמניים למגורים:</p> <p>1) סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>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.</p> <p>3) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>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 מאושרת.</p> <p>5) השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הוועדה המקומית באישור הוועדה 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>6) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ח. הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הרשות המקומית.</p> <p>ט. תותר בניית חניה מקורה. גובה החניה לא יעלה מ-2.20 מ', במידה ונדרש חניה לנכה יותר גובה מקסימלי של 2.50 מ'.</p> <p>יא. קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר חריגה מקו הבניין המסומן בתשריט למטרת הסדרת מבנים קיימים במגרשים 31, 106, 108, 130, 150, 160, 180, 184, 194, 196, 199, 200, 202, 204, 208.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- בשטחים שעובר בהם קו חשמל קיים או נמצאים במרחק של 3.5 מ' מכל צד מהקו, תאסר בנייה או הוצאת היתר בניה על השטחים אלו אלא אם תתבצע העתקה או הטמנה לקו הקיים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

4.2	מגורים ב'
	<p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי ג. מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה ד. מסחר בתאי שטח המסומנים ב"חזית מסחרית" ה. מרתף</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר מבנים</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש 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>2) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>1. במגרשים בייעוד מגורים ב' המסומנים עם חזית מסחרית תהיה קומת הקרקע פונה לרחוב, קומה מסחרית, ויותרו בה השימושים מסחר קמעונאי על גווניו השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות, אטליז וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר.</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>3. תנאי לבינוי בקו 0 עבור חזית מסחרית יהיה קיומה של מדרכה אפקטיבית ברוחב שלא יפחת מ-4.5 מ'. במידה וחתך הסופי של הכביש אינו מאפשר מדרכה ברוחב של 4.5 מ' ניתן יהיה להשלים ל-4.5 מ' מדרכה בתחום המגרש על ידי זיקת הנאה.</p> <p>4. במגרשים אלה תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:</p> <p>א) עומק המצללה לא יעלה על 4.0 מ' מקו הבניין לכיוון המגרש ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון גבול המגרש.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>6. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ג. מרתף</p> <p>1) באזור זה תותר בניית מרתף. 2) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות.</p>

4.2

מגורים ב'

3) 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.

ד. מחסנים מבני עזר

1) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.

2) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.

3) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.

4) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומת מונה הדפסה 90 תכנון זמין

למגרש שכן.

5) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.

ה. "שיג"

1) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.

2) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש.

3) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.

4) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "

0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.

5) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

6. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

ו. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

ז. גדרות

1) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

ט. הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הרשות המקומית.

י. תותר בניית חניה מקורה. גובה החניה לא יעלה מ-2.20 מ', במידה ונדרש חניה לנכה יותר גובה מקסימלי של 2.50 מ'.

יא. קווי בניין כמסומן בתשריט.

הוראות בניוי

ב

ז. מבנים זמניים למגורים:

1) סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90






תכנון זמין
מונה הדפסה 90

4.2	מגורים ב'
	<p>3) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>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 מאושרת.</p> <p>5) השימוש של מבנה מגורים 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>6) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- בשטחים שעובר בהם קו חשמל קיים או נמצאים במרחק של 3.5 מ' מכל צד מהקו, תאסר בנייה או הוצאת היתר בניה על השטחים אלו אלא אם תתבצע העתקה או הטמנה לקו הקיים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. צרכי חינוך, תרבות, קהילה וספורט</p> <p>ב. גני ילדים, מעונות ופעוטונים</p> <p>ג. שימושים לצרכי בריאות, רווחה ושירותי דת.</p> <p>ד. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט</p> <p>ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח</p> <p>ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'</p> <p>ז. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p> <p>ח. כל מבנה אחר לצרכי ציבור כהגדרתו בחוק בסעיף 188 באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו מבנים בני ארבע קומות מעל קומת מרתף</p> <p>2. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>3. המבנים ייבנו באופן שייצור חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.</p> <p>4. לאחר שעות הפעילות חצרות המבנים תשארנה פתוחות לקהל ברחב</p> <p>5. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.</p> <p>ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>6. חדר טכני</p> <p>(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>7. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלט תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>8. מבני עזר</p> <p>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>9. גדרות</p> <p>הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה</p> <p>שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך</p> <p>10. מוסדות החינוך יהיו פתוחים לקהל הרחב לאחר שעות פעילותם</p> <p>11. אוהל אירוח. תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים</p> <p>12. קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר חריגה מקו הבניין המסומן בתשריט למטרת הסדרת מבנים קיימים במגרש 401.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים".</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש.</p> <p>2. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>(א) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של 80% מהזכויות במגרש.</p> <p>(ב) דרכי גישה למבנים ולחניות.</p> <p>(ג) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם</p> <p>(ד) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים</p> <p>(ה) מפלסי 0.00 למבנים השונים</p> <p>(ו) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.</p> <p>(ז) עמידה בתכסית המותרת ומס' הקומות.</p> <p>(ח) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו</p> <p>(ט) איזורי נטיעות וגינון</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p> <p>ב. ספסלי גן ושולחנות גן</p> <p>ג. תאורה</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות כולל דרך ביוב</p>

	שטח ציבורי פתוח	4.4
	ה. מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים	
	הוראות	4.4.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	א הוראות בינוי א. תא שטח 674 יפותח באופן אקסטנסיבי. שאר תאי שטח בייעוד זה יופתחו באופן אינטנסיבי. ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח, כגון מסלע וצמחייה מקוריים. ג. בתחום המגרשים בייעוד זה תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח והמבנים ההנדסיים המשרתים מערכות אלה.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	ב הוראות פיתוח 1. ריצוף שבילים, רחבות ומדרגות 2. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים אשר יבטיחו עמידות החומר וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים 3. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי 4. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. 5.1. עצי רחוב לאורך הרחובות יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל במגרשים. 5.2. בשצ"פים השכונתיים יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 5.3. יושם דגש על עצים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרואקלימיים (למשל עצים הנותנים צל מהותי בעונת הקיץ). 6. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסקונית במים. 7. נטיעת עצים תתקיים במרחבי השטחים הציבוריים, כמקבצי עצי צל או בוסתנים מסורתיים. מיני העצים יכללו מינים מקומיים, מינים חסכניים במים ומיני עצי בוסתן מסורתיים. במקומות שניתן ישמרו עצים קיימים ככל האפשר ועליהם יבוסס השצ"פ.	
	קרקע חקלאית	4.5
	שימושים	4.5.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה. ב. מרעה גידולי צאן, לרבות מכלאות צאן וסככות להצללה בהתאם להוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבע"ח. ד. מתקנים טכניים והנדסיים תחנות טרנספורמציה וקווי תשתיות לרבות קווי חשמל קרקעיים ותת קרקעיים. ה. שבילי הליכה ושבילי אופניים. ו. סככה חקלאית.	

	4.5
	קרקע חקלאית
	הוראות
	4.5.2
	הוראות בינוי
<p>א</p> <p>- רק בתאי שטח 663, 667, 668 תותר הקמת מבנים לגידולי צאן בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט בייעוד שטחים חקלאיים. מלבד תאי שטח אלו לא תותר הקמת מבנים לגידולי צאן. הקמת המבנים תחויב בגידור שתפריד בין השטחים הפתוחים למבנים. הגדר ההיקפית תכלול שמלה קבורה בעומק של 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה של בעלי חיים.</p> <p>- מיקום הדירים בתוך קווי הבניין יהיה ככל הניתן צמוד לשטחים הבנויים.</p> <p>- בתאי שטח 667, 668 מסומן בייעוד שטח חקלאות זיקת הנאה לטובת העברת קווי תשתיות ביוב זמניים עד הקמת תחנת שאיבה ב' בהתאם לסעיף 6.8.</p> <p>- מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לרבות גובה המבנים, מרחק מינימלי בין מבנים ומגבול תא השטח.</p> <p>- מבנים חקלאיים עבור בעלי חיים יתוכננו בכפוף להמלצת הוטרנר הממשלתי.</p> <p>- הקמת המבנים לגידולי צאן בתכנית תותנה בקירווי כלל המשטחים התפעוליים ו/או הצגת תכנית מתאימה למניעת ניקוז נגר עילי ואישורה ע"י המועצה המקומית.</p> <p>- יישמר מרחק של 50 מטר לפחות בין מכלאות בעלי חיים ושימושים רגישים כמגורים ומבני ציבור.</p>	
	4.6
	שביל
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>א. פיתוח, גינון ותאורה.</p> <p>ב. העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים או תשתיות כולל תחנת שנאים או תחנת טרפו.</p> <p>ד. שביל אופניים ומדרכה להולכי רגל.</p>	
	4.6.2
	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יפותחו שבילים אורכיים המותאמים למעבר הולכי רגל, אופניים וגישה לקווי תשתיות.</p> <p>ב. ישולבו נטיעות בתחום השבילים.</p> <p>ג. במקומות הרלוונטיים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p> <p>ד. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ה. תיאסר כל בניה בתחום השביל, למעט האמור לעיל.</p>	
	4.7
	דרך מוצעת
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>1. בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</p> <p>2. גינון ופיתוח נופי, מעבר קווי תשתית ומתקני מחזור</p>	
	4.7.2
	הוראות
<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים תתוכננה בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

4.7	דרך מוצעת
	<p>הגובל.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>3. במרחב הצבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>4. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p> <p>5. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>6. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ אחד.</p> <p>7. גשר- תא שטח 836 חוצה את נחל באר שבע, אופן חציית הנחל יהיה בהתאם לסעיף 6.1.1.5 לפרק הנחלים בתמ"א 1 כדלקמן: חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו למתן מעבר חפשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום.</p> <p>8. תאי שטח 850 ו-852 מיעודים לחניה תפעולית למגרשים עם חזית המסחרית הסמוכים להם.</p> <p>9. תיאסר כל בניה שאינה נמנית עם השימושים המותרים בסעיף א' לעיל.</p> <p>10. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעות עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>1. עם אישור תכנית זו, תוכן תכנית הסדרי תנועה ותמרור לאישור רשות תמרור.</p> <p>2. תכנון רחובות מקומיים ייעשה תוך שילוב אמצעי מיתון תנועה באישור רשות התמרור המקומית.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה</p> <p>ג. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים</p> <p>ד. תכנון מפורט לדרך יכללו בין היתר:</p>
א	<p>1. קביעת מפלסי הדרכים סופיים</p> <p>2. תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>3. קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>4. הסדרי תנועה</p> <p>5. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>6. תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>

דרך מאושרת	4.8
7. תיאסר כל בניה שאינה נמנית עם השימושים המותרים בסעיף א' לעיל.	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים תתוכננה בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח הגובל. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס. 3. במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו. 5. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 6. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 7. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. 8. תיאסר כל בניה. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
									שרות	שרות						עיקרי	
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי									
3	3	3	1	3	9	4	2	45	100	500	60	60	380	499	21	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	9	4	2	45	100	500	60	60	380	500	22	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	9	4	2	45	100	500	60	60	380	499	23	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10	4	2	45	100	500	60	60	380	500	24	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	25	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	26	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	27	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	28	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	29	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	500	30	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	9	4	2	45	100	500	60	60	380	500	31	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	9	4	2	45	100	500	60	60	380	500	32	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10	4	2	45	100	500	60	60	380	500	33	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10	4	2	45	100	500	60	60	380	500	34	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	35	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	36	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	37	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	38	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	39	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	500	40	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	41	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	42	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	43	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	44	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	6	4	2	50	100	500	60	60	380	499	45	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	6	4	2	50	100	500	60	60	380	500	46	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	6	4	2	50	100	500	60	60	380	499	47	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	48	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	49	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	50	מגורים א'	מגורים א'

קו בנין (מטר)	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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
												שרות						עיקרי
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	51	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	500	52	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	53	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	500	54	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	55	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	56	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	500	57	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	499	58	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	500	59	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	2	45	100	500	60	60	380	500	60	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	61	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	62	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	500	63	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	64	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8.4	4	2	45	100	500	60	60	380	500	65	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	100	500	60	60	380	500	66	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	2	45	(1) 120	500	60	60	380	500	67	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		67	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9	4	2	45	(1) 120	500	60	60	380	500	68	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		68	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	10	4	2	45	(1) 120	500	60	60	380	500	69	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		69	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	10	4	2	45	(1) 120	500	60	60	380	499	70	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		70	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	(1) 120	500	60	60	380	499	71	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		71	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	72	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	73	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	74	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	2	45	100	500	60	60	380	499	75	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	76	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	77	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	78	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	79	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
												שרות						עיקרי
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	80	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	81	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	82	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	83	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	84	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	85	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	86	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	87	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	88	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	89	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	90	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	91	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	92	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	93	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	94	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	95	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	96	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	97	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	98	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	99	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	100	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	101	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	102	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	103	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	104	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	105	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	106	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	107	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	108	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	109	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	500	110	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	45	83	500	60	60	380	599	112	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	2	50	95	500	60	60	380	525	113	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	3	3	1	3	8	4	2	45	97	500	60	60	380	516	114	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10	4	2	45	87	500	60	60	380	578	115	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	100	471	57	57	357	471	116	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	99	500	60	60	380	504	117	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	2	45	87	500	60	60	380	572	118	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	40	100	618	48	90	480	618	119	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	86	500	60	60	380	581	120	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	87	500	60	60	380	573	121	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	2	45	81	500	60	60	380	614	122	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	3	45	100	750	90	90	570	750	123	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	3	45	100	698	84	84	530	698	124	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	3	45	100	750	90	90	570	750	125	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	3	45	100	750	90	90	570	750	126	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	3	50	100	750	90	90	570	750	127	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	3	50	100	750	90	90	570	749	128	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	129	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	130	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	131	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	132	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	133	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	134	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	135	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	136	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	137	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	138	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	139	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	140	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	141	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	142	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	143	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	144	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	145	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	146	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	147	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	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		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	148	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	149	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	150	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	151	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	152	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10	4	3	45	100	750	90	90	570	749	153	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10	4	3	45	100	750	90	90	570	750	154	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	158	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	159	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	160	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	3	45	113 (1)	750	90	90	570	750	161	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		161	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	7	4	3	50	100	750	90	90	570	749	162	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	3	50	100	750	90	90	570	749	163	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	3	50	100	750	90	90	570	750	164	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	618	48	90	480	618	165	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	618	48	90	480	618	167	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	3	50	100	750	90	90	570	750	174	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	3	50	100	750	90	90	570	750	175	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	3	50	100	750	90	90	570	749	176	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	177	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	713	85	85	543	713	179	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	635	76	76	483	635	180	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	883	106	106	671	883	181	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	3	55	92	750	90	90	570	771	182	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	3	45	98	750	90	90	570	764	183	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	4	45	100	1000	120	120	760	1000	184	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	1	4.5	4	4	55	59	560	67	67	426	957	185	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	1	4.5	4	4	55	60	640	77	77	486	1071	186	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	4	50	100	964	116	116	732	964	187	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	4	50	100	924	111	111	702	924	188	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	4	50	100	1000	120	120	760	999	189	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	190	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	4	45	100	1000	120	120	760	1002	191	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	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		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
												שרות						עיקרי
3	3	3	1	2	6	4	4	50	100	1000	120	120	760	998	192	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	920	110	110	700	920	193	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	194	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	1000	195	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	196	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	5	50	100	1200	144	144	912	1200	197	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	5	50	100	1199	144	144	911	1199	198	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	7	4	5	50	100	1200	144	144	912	1200	199	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	5	45	100	1139	137	137	865	1139	200	מגורים א'	מגורים א'	
0	3	3	1	3	9	4	5	45	96	1250	150	150	950	1301	201	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	8	4	6	45	94	1500	180	180	1140	1601	202	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	8	45	100	2170	260	260	1650	2170	203	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	8	45	100	2115	254	254	1607	2115	204	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	6	45	93	1500	180	180	1140	1619	205	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	12	45	100	3000	360	360	2280	3000	206	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	12	50	(1) 103	3000	360	360	2280	2994	207	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		207	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	2	6	4	12	50	100	3000	360	360	2280	3000	208	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	9	4	12	45	100	3000	360	360	2280	3000	209	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	12	45	(1) 103	3000	360	360	2280	2999	210	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1	5					100		25	75		210	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	960	120	120	720	960	276	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	962	120	120	722	962	277	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	956	120	120	716	956	278	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	958	120	120	718	958	279	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	2	6	4	12	50	100	2868	360	360	2148	2868	280	מגורים א'	מגורים א'	
5	5	5	1	2	6			50	100	4160	832	832	2496	4160	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	15			45	120	1350	270	270	810	1125	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
ונה הדפסה 90



תכנון זמין
ונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	5	5	1	4	14			50	150	2550	500	500	1550	1695	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	4	15			50	150	2550	500	500	1550	1704	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	4	15			50	150	2704	451	451	1802	1802	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	2	8			40	100	933	200	200	533	933	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
				1	5			7	6	4800	0	800	4000	76797	663	מבני משק	קרקע חקלאית	
				1	5			1	1	70	0	0	70	76797	663	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית	
				1	5			10	7	250	0	50	200	3570	664	מבני משק	קרקע חקלאית	
				1	5			8	6	5000	0	1000	4000	80826	667	מבני משק	קרקע חקלאית	
				1	5			4	3	2500	0	500	2000	78496	668	מבני משק	קרקע חקלאית	
				1	5			4	3	70	0	0	70	2073	671	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
				1	5			2	2	70	0	0	70	4404	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
				1	5			7	7	70	0	0	70	998	673	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	



5 תכנון זמין
מונה הדפסה 90



5 תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	21	מגורים א'	מגורים א'
4	22	מגורים א'	מגורים א'
4	23	מגורים א'	מגורים א'
4	24	מגורים א'	מגורים א'
4	25	מגורים א'	מגורים א'
4	26	מגורים א'	מגורים א'
4	27	מגורים א'	מגורים א'
4	28	מגורים א'	מגורים א'
4	29	מגורים א'	מגורים א'
4	30	מגורים א'	מגורים א'
4	31	מגורים א'	מגורים א'
4	32	מגורים א'	מגורים א'
4	33	מגורים א'	מגורים א'
4	34	מגורים א'	מגורים א'
4	35	מגורים א'	מגורים א'
4	36	מגורים א'	מגורים א'
4	37	מגורים א'	מגורים א'
4	38	מגורים א'	מגורים א'
4	39	מגורים א'	מגורים א'
4	40	מגורים א'	מגורים א'
4	41	מגורים א'	מגורים א'
4	42	מגורים א'	מגורים א'
4	43	מגורים א'	מגורים א'
4	44	מגורים א'	מגורים א'
4	45	מגורים א'	מגורים א'
4	46	מגורים א'	מגורים א'
4	47	מגורים א'	מגורים א'
4	48	מגורים א'	מגורים א'
4	49	מגורים א'	מגורים א'
4	50	מגורים א'	מגורים א'
4	51	מגורים א'	מגורים א'
4	52	מגורים א'	מגורים א'
4	53	מגורים א'	מגורים א'
4	54	מגורים א'	מגורים א'
4	55	מגורים א'	מגורים א'
4	56	מגורים א'	מגורים א'
4	57	מגורים א'	מגורים א'

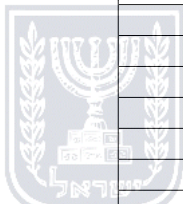


תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	58	מגורים א'	מגורים א'
4	59	מגורים א'	מגורים א'
4	60	מגורים א'	מגורים א'
4	61	מגורים א'	מגורים א'
4	62	מגורים א'	מגורים א'
4	63	מגורים א'	מגורים א'
4	64	מגורים א'	מגורים א'
4	65	מגורים א'	מגורים א'
4	66	מגורים א'	מגורים א'
4	67	מגורים ב'	מגורים ב'
	67	מסחר	מגורים ב'
4	68	מגורים ב'	מגורים ב'
	68	מסחר	מגורים ב'
4	69	מגורים ב'	מגורים ב'
	69	מסחר	מגורים ב'
4	70	מגורים ב'	מגורים ב'
	70	מסחר	מגורים ב'
4	71	מגורים ב'	מגורים ב'
	71	מסחר	מגורים ב'
4	72	מגורים א'	מגורים א'
4	73	מגורים א'	מגורים א'
4	74	מגורים א'	מגורים א'
4	75	מגורים א'	מגורים א'
4	76	מגורים א'	מגורים א'
4	77	מגורים א'	מגורים א'
4	78	מגורים א'	מגורים א'
4	79	מגורים א'	מגורים א'
4	80	מגורים א'	מגורים א'
4	81	מגורים א'	מגורים א'
4	82	מגורים א'	מגורים א'
4	83	מגורים א'	מגורים א'
4	84	מגורים א'	מגורים א'
4	85	מגורים א'	מגורים א'
4	86	מגורים א'	מגורים א'
4	87	מגורים א'	מגורים א'
4	88	מגורים א'	מגורים א'
4	89	מגורים א'	מגורים א'
4	90	מגורים א'	מגורים א'
4	91	מגורים א'	מגורים א'
4	92	מגורים א'	מגורים א'
4	93	מגורים א'	מגורים א'
4	94	מגורים א'	מגורים א'

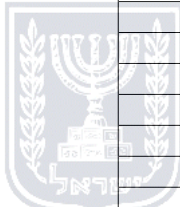


תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	95	מגורים א'	מגורים א'
4	96	מגורים א'	מגורים א'
4	97	מגורים א'	מגורים א'
4	98	מגורים א'	מגורים א'
4	99	מגורים א'	מגורים א'
4	100	מגורים א'	מגורים א'
4	101	מגורים א'	מגורים א'
4	102	מגורים א'	מגורים א'
4	103	מגורים א'	מגורים א'
4	104	מגורים א'	מגורים א'
4	105	מגורים א'	מגורים א'
4	106	מגורים א'	מגורים א'
4	107	מגורים א'	מגורים א'
4	108	מגורים א'	מגורים א'
4	109	מגורים א'	מגורים א'
4	110	מגורים א'	מגורים א'
4	111	מגורים א'	מגורים א'
4	112	מגורים א'	מגורים א'
4	113	מגורים א'	מגורים א'
4	114	מגורים א'	מגורים א'
4	115	מגורים א'	מגורים א'
4	116	מגורים א'	מגורים א'
4	117	מגורים א'	מגורים א'
4	118	מגורים א'	מגורים א'
4	119	מגורים א'	מגורים א'
4	120	מגורים א'	מגורים א'
4	121	מגורים א'	מגורים א'
4	122	מגורים א'	מגורים א'
4	123	מגורים א'	מגורים א'
4	124	מגורים א'	מגורים א'
4	125	מגורים א'	מגורים א'
4	126	מגורים א'	מגורים א'
4	127	מגורים א'	מגורים א'
4	128	מגורים א'	מגורים א'
4	129	מגורים א'	מגורים א'
4	130	מגורים א'	מגורים א'
4	131	מגורים א'	מגורים א'
4	132	מגורים א'	מגורים א'
4	133	מגורים א'	מגורים א'
4	134	מגורים א'	מגורים א'
4	135	מגורים א'	מגורים א'
4	136	מגורים א'	מגורים א'

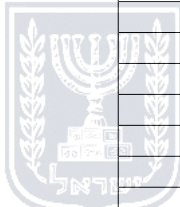


תכנון זמין
מונה הדפסה 90

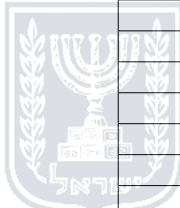


תכנון זמין
מונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	137	מגורים א'	מגורים א'
4	138	מגורים א'	מגורים א'
4	139	מגורים א'	מגורים א'
4	140	מגורים א'	מגורים א'
4	141	מגורים א'	מגורים א'
4	142	מגורים א'	מגורים א'
4	143	מגורים א'	מגורים א'
4	144	מגורים א'	מגורים א'
4	145	מגורים א'	מגורים א'
4	146	מגורים א'	מגורים א'
4	147	מגורים א'	מגורים א'
4	148	מגורים א'	מגורים א'
4	149	מגורים א'	מגורים א'
4	150	מגורים א'	מגורים א'
4	151	מגורים א'	מגורים א'
4	152	מגורים א'	מגורים א'
4	153	מגורים א'	מגורים א'
4	154	מגורים א'	מגורים א'
4	158	מגורים א'	מגורים א'
4	159	מגורים א'	מגורים א'
4	160	מגורים א'	מגורים א'
4	161	מגורים ב'	מגורים ב'
	161	מסחר	מגורים ב'
4	162	מגורים א'	מגורים א'
4	163	מגורים א'	מגורים א'
4	164	מגורים א'	מגורים א'
4	165	מגורים א'	מגורים א'
4	167	מגורים א'	מגורים א'
4	174	מגורים א'	מגורים א'
4	175	מגורים א'	מגורים א'
4	176	מגורים א'	מגורים א'
4	177	מגורים א'	מגורים א'
4	179	מגורים א'	מגורים א'
4	180	מגורים א'	מגורים א'
4	181	מגורים א'	מגורים א'
4	182	מגורים א'	מגורים א'
4	183	מגורים א'	מגורים א'
4	184	מגורים א'	מגורים א'
4	185	מגורים א'	מגורים א'
4	186	מגורים א'	מגורים א'
4	187	מגורים א'	מגורים א'
4	188	מגורים א'	מגורים א'

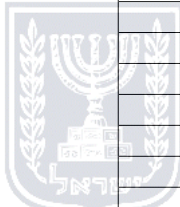


תכנון זמין
מונה הדפסה 90

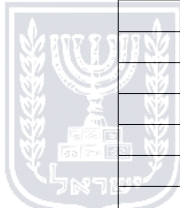


תכנון זמין
מונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	189	מגורים א'	מגורים א'
4	190	מגורים א'	מגורים א'
4	191	מגורים א'	מגורים א'
4	192	מגורים א'	מגורים א'
4	193	מגורים א'	מגורים א'
4	194	מגורים א'	מגורים א'
4	195	מגורים א'	מגורים א'
4	196	מגורים א'	מגורים א'
4	197	מגורים א'	מגורים א'
4	198	מגורים א'	מגורים א'
4	199	מגורים א'	מגורים א'
4	200	מגורים א'	מגורים א'
4	201	מגורים א'	מגורים א'
4	202	מגורים א'	מגורים א'
4	203	מגורים א'	מגורים א'
4	204	מגורים א'	מגורים א'
4	205	מגורים א'	מגורים א'
4	206	מגורים א'	מגורים א'
4	207	מגורים ב'	מגורים ב'
	207	מסחר	מגורים ב'
4	208	מגורים א'	מגורים א'
4	209	מגורים א'	מגורים א'
4	210	מגורים ב'	מגורים ב'
	210	מסחר	מגורים ב'
4	276	מגורים א'	מגורים א'
4	277	מגורים א'	מגורים א'
4	278	מגורים א'	מגורים א'
4	279	מגורים א'	מגורים א'
4	280	מגורים א'	מגורים א'
5	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	663	מבני משק	קרקע חקלאית
	663	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
	664	מבני משק	קרקע חקלאית
	667	מבני משק	קרקע חקלאית
	668	מבני משק	קרקע חקלאית
	671	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	673	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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. שטחי הבניה למגורים חושבו לפי שטח מרבי של 250 מ"ר ליח"ד למעט במגרשים 185, 186, 203, 204 עקב מגבלות בניה לגובה.
- ב. מספר יח"ד במגרשים 185, 186, 203, 204 הינה הגבול העליון למספר יח"ד במגרש. ניתן לממש את זכויות הבניה עבור מספר יח"ד פחות מהמסומן בטבלה.
- ג. בייעוד מגורים, תתאפשר בניית שיג בשטח של עד 60 מ"ר ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר (ליח"ד) בנוסף למניין השטחים העיקריים ליח"ד.
- ד. בייעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 16 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וממ"ד בשטח 12 מ"ר (ליח"ד), שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.
- ה. קווי הבניין כמצוין בתשריט.
- ו. בתאי שטח (67 - 71, 161, 207, 210), מס' קומות וגובה מבנה מתייחס לסך כל הקומות (מגורים ומסחר).
- ז. במגרשים למוסדות ציבור, תותר גמישות בגובה מתקני ורכיבי מבנים ציבוריים או דתיים, כמו צריח מסגד, עד גובה מקסימלי של 35 מ'.
- ח. בייעודי שצ"פ, קרקע חקלאות ומבנים ומוסדות ציבור תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסעיף גז טבעי בתכנית זו.
- ט. במגרשים 401-406 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר ניצול עד 120 מ"ר מזכויות הבנייה הנקבעות למגרשים עבור "שיגי".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבנייה הכוללים הנים עבור המגורים והמסחר ביחד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 90




6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על פי תכנית זו לאחר אישורה:
- א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 500:1.
- ב. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה מקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה של גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- ד. היתרי בנייה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות, הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב. התכנון יציג את יכולת קליטת השפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ה. מימוש התכנית בד בבד עם מערכות התשתיות הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים.
- ו. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה או מבנים להריסה, יהא הריסת המבנה או המבנים כמסומן בתשריט.
- ח. היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תיקונו ת"י 1918 ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ט. תנאי למתן היתר אכלוס למבני ציבור יהיה השלמת פיתוח השבילים באופן שיווצר חיץ ברור מול מגרשי המגורים.
- י. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה הסדרתו של פתרון ניקוז מתאים, בהתאם לנספח הניקוז של התכנית ו/או פתרון אחר שיאושר על ידי רשות הניקוז.
- יא. תנאי למתן היתר בנייה במקום יהיה הסדרת פתרון נופי מתאים לגבולות השכונה למניעת מפגעים חזותיים.
- יב. תנאי למתן היתר במגרש שנמצא כולו או חלקו מחוץ לתחום השיפוט של המועצה כסייפה או מחוץ לתחום מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי יהיה העברת השטח הנמצא בשטח גלילי לתחום השיפוט של הרשות המקומית כסייפה והעברת מרחב התכנון הגלילי למרחב תכנון נגב מזרחי.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- יד. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- טו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד, והמתקנים

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>הנלווים להם.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותן בפני הגברה של תנודות קרקע לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>יא. בבקשה למבנה קיים או תוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>יב. טיפול בעודפי חפירה ומילוי. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו 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.</p> <p>יג. בשטחים שעובר בהם קו חשמל קיים או נמצאים במרחק של 3.5 מ' מכל צד מהקו, תנאי להיתר בניה יהא העתקת או הטמנת קווי חשמל פעילים ככל שישנם על פי דרישת חח"י.</p> <p>יד. תיאום ואישור הרשות המקומית בנוגע לאיסוף ומתקני אצירה לפסולת ביתית ושאינה ביתית.</p>	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.2
<p>מבנים זמניים :</p> <p>א) הוועדה 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 והוועדה 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 ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>ג) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>ד) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p> <p>מבנים חקלאיים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר לאמצעים ופתרונות טכנולוגיים ותכנוניים למניעת מפגעים סביבתיים כל זאת בהתאם להנחיות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>מגבלות טיסה :</p> <p>א. גובה הבינוי המקסימלי בכל תחום התכנית 456 מ' מעל פני הים, כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית בנוגע לגובה המבנים.</p> <p>ג. בעת רישום המקרקעין תירשם הערת אזהרה המדגישה את הקרבה לבסיס נבטים</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<p>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>והמשמעויות בכך לרבות מפגעי הרעש הנלווים. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לבחינה ואישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. העגורן יסומן בהתאם ת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר. ה. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה בפקס 03-6065954 ובדואל air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור במס' 03-6063866.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. גינון: יש להשתמש בצמחייה מקומית המתואמת לאקלים, יאסר שימוש במינים פולשים. פסולת: טיפול בפסולת ביתית ושאינה ביתית תהיה בהתאם לנספח הפסולת: (1) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. (2) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה. (3) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף. (4) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>רשת חשמל 1. קווי תשתיות חשמל חדשים בתכנית יהיו תת קרקעיים. 2. אין לבצע בניה של מתקן כל שהוא בקרבת הרשת, אלא לאחר תאום וקבלת אישור של חברת החשמל. 3. אין להתקין מתקני דלק ו/או חומרים דליקים ו/או חומרי נפץ מתחת או בקרבת קווי חשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין. 4. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבנה ציבורי רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש. תחנות השנאה 5. תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד. 6. קווי ההזנה יהיו ככל הניתן תת קרקעיים. 7. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים להלן: עבור קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל /</p>

6.4	חשמל
	<p>מהמתקן עבור קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>תשתיות טלפון 8. קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים. 9. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית. 10. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>תאורת רחובות ושצפים א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית . ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית. ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י ח"י. ד. תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית. 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 וכו'. ו. בכל שטח התכנית התאורה תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של זיהום אור אל השטחים החקלאים והפתוחים שמחוץ לשטח התכנית. התאורה תופנה אל פנים השכונה, גופי התאורה יהיו בעל גוון צהוב ועד כ- 3000K ובעלי עקום פוטומטרי מסוג CUT OFF\ FULL CUT OFF.</p>
6.5	<p>סקר סייסמי</p> <p>בהתאם לסקר הסייסמי במסמכי התכנית זו :</p> <p>1. בכל שטח התוכנית קיים צפי לשפיעת גז ראדון גבוהה העשויה להתגבר זמנית בעקבות רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות זאת והצגת תכנון איטום ואוורור שימזער חדירה והצטברות ראדון במבנים מאוכלסים. 2. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה תצורף הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי הנוכחי, בדוחות חקירה גיאולוגית, בחוות הדעת ובהתייחסויות הנדסיות, שיצורפו כנספחים</p>
6.6	<p>תשתיות</p> <p>א. כללי 1. תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש. 2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ככל שיידרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. 3. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט</p>

מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

ב. ניקוז

1- בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז. לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז. הנחיות פרק 6 בנספח "תשתיות פרשה טכנית ניקוז" יהיו מחייבות לעניין הטיפול בנגר העילי.

2- כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.

3- התכנית חוצה את נחל באר שבע והיא כפופה לתכנית מפעל ניקוז מעלה נחל באר שבע (מס' 102/נ/11).

ג. ניקוז ותיעול

א. ניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

ב. ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי עדיפות הבאים:
1) השקיית צמחית תא השטח ו\או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.

2) ניקוז לשצ"פ הסמוך.

3) ניקוז למערכת הניקוז \ התיעול העירונית.

ג. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

ד. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מצופה בחומר חדיר אחר.

ה. הפיכת תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ו. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכיו".

ז. בתאי השטח המיועדים למבני ציבור בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח תא השטח, יש להפנות את הנגר העילי

לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.

ח. בשצ"פים בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.

כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ט. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

י. נגר עילי מאזורים ותכליות בעלות פוטנציאל זיהום כגון מבנים לגידול בע"ח וסככות לכלים חקלאיים, יעבור טיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.

יא. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות "נספח ניקוז".

יב. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.

יג. נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, כגון מבני משק ומשקי עזר המשמשים לגידול בע"ח ומבנים המשמשים לעיבוד חקלאי, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.



<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>	
<p>ד. מים וביוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות ותאגיד לביוב ומים נווה מדבר מט"ש ערד יהווה פתרון קצה לביוב</p> <p>ה. אספקת מים בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.</p> <p>ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר לפי סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>(א) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(ב) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יקודם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>		
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p> <p>- פיתוח תשתיות למגרשים 276-280, ו- 403-405 יוקמו בהתאם לתכנית 297/03/7.</p> <p>- תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום תא שטח 667.</p>	
<p>6.8</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>- בתאי שטח 667, 668 בייעוד שטח חקלאות, מסומן זיקת הנאה לטובת העברת קווי תשתיות ביוב זמניים בחיבור לתחנת שאיבה א' עד הקמת תחנת שאיבה ב' (לפי חלופה ב' בנספח ב' ביוב בתכנית). תוקף זיקת הנאה בתאי שטח 667, 668 תהיה עד חיבור קווי תשתיות לביוב לתחנת שאיבה ב'.</p> <p>בתכנון מפורט תתאפשר גמישות למיקום התוואי כל עוד אינו חוצה את קווי הבניין בתאי שטח 667, 668.</p> <p>- זיקת הנאה בתא שטח 671 היא עבור תשתית חשמל.</p>	
<p>6.9</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא 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>

6.11	הריסות ופינויים
	<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה</p>

6.12	הוראות בזמן בניה
	<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.</p> <p>ג. טרם תחילת עבודות פיתוח בכל אחד האזורים יתואם עם ועד התושבים ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. יינקטו 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>

6.13	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, 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>

6.14	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. בנוסף לחניה "משויכת" יש לתכנן חניה מזדמנת (חניית אורחים) לאורך הרחובות בתכנית בשיעור של כ-30% ממספר יחידות הדיור שבתכנית. מקומות חניה אלו יהיו פזורים ככל הניתן לאורך כל הדרכים המוצעות.</p> <p>ג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד כולל ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושטחים פתוחים	הקמת הגשר מעל נחל באר שבע כך שהתשתיות הרטובות יעברו דרכו ופתרון הקצה של הביוב ימצא לאחר החציה ממערב לנחל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 25 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90