

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0659169

לקיה - מגורים ומסחר לאורך כביש 31

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2021

להפקיד את התכנית

21/06/2021

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

התכנית מוגשת על-ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומוסיפה מגרשי מגורים עם חזית מסחרית לאורך כביש 31 בכניסה לשוב לקיה. מרבית שטח התכנית הינו תכנון בקרקעות מדינה ללא תביעות בעלות עבור ריבויי טבעי של משפחות מהיישוב, ישנה קרקע בדרום התכנית הנמצאת בתביעת בעלות.

תמ"א 21/2/א/31 לכביש 6 בסמוך ללקיה קבעה כי דרך מס' 31 תיכלל בדרך מס' 6 ללא פיצול בין השתיים. על כן קטע כביש 31 הקיים מול לקיה (בין מחלף לקיה למחלף שוקת צפון) ירד בהיררכיה מדרך ארצית והוא מתפקד ככביש מקומי. כתוצאה משינוי במדרג הכביש, ניתן לצמצם את מגבלות קווי הבניין שאושרו בעבר ולפתח בסמוך לכביש זה. פיתוח הישוב בעתיד מתעד שטחים מעברו השני של כביש 31 למסחר ותעסוקה וקטע הכביש הקיים יהפוך לעורק עירוני בהתאם לתכנון המוצע בתכנית המתאר לשוב לקיה שמספרה 625-0716084 ונמצאת בשלבי תכנון.

התכנית מרחיבה את שכונה 6 ושכונה 30 באמצעות הוספת שורת מגרשים למגורים ב' הכוללים חזית מסחרית לאורך כביש 31, בדומה להרחבת שכונה 11 בשוב שאושרה בתכנית מס' 652-0380121. התכנית מחליפה מיקום בין מגרשים ציבוריים לבית ספר וגן ילדים לבין מגרשי מגורים הנמצאים בשכונה 1 על מנת לאפשר תוספת מגרשי מגורים על אדמות מדינה. התכנון כולל 240 יחידות דיור ב-71 מגרשי מגורים בבניה מרקמית ובצמודי קרקע, כאשר רק 170 יחידות מתוכנן הן תוספת על המאוסר מתכניות קודמות. בהתאם לפרוגרמה שנערכה לתכנית זו אין צורך בתוספת מוסדות ציבור, וניתן לקלוט את אוכלוסיית יחידות הדיור הנוספות בהקצאות לצרכי הציבור המאושרות בשכונה 6 ובשכונה 30.

בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מגורים זמניים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 652-0659169

שטח התכנית	1.2
------------	-----

372.695 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מזרחי, בני שמעון

קואורדינאטה X

188100

קואורדינאטה Y

582250

1.5.2 תיאור מקום

לאורך כביש 31 בכניסה לשוב לקיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות:

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

שכונה 1, שכונה 6 ושכונה 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500001	לא מוסדר	חלק		999
500002	לא מוסדר	חלק		999
500003	לא מוסדר	חלק		999
100218/1	מוסדר	חלק		30
100219/4	מוסדר	חלק		3, 7
100444	מוסדר	חלק	139-154, 156, 160-162	155, 163-165
100445	מוסדר	חלק	196	148-149, 157-158, 166-167, 183-186, 194-195, 197
400524	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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 31 / א / 21 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 / א / 21 / 2. הוראות תכנית תמא/ 31 / א / 21 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
7 / 02 / 305 / 56	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305. הוראות תכנית 7 / 02 / 305 תחולנה על תכנית זו.	6951	2134	25/12/2014
7 / 02 / 305 / 76	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 76 ממשיכות לחול.	6762	4063	25/02/2014
7 / 02 / 504 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 504 / 1 ממשיכות לחול.	6754	3771	11/02/2014

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
652-0183277	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0183277 ממשיכות לחול.	7141	1028	09/11/2015
652-0380121	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0380121 ממשיכות לחול.	8081	3771	29/11/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			טל דויטש		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
אדריכלות	רקע		1	09/06/2021	טל דויטש	13: 06 09/06/2021	דברי הסבר בערבית	כן
אדריכלות	מנחה	1: 2500	1	07/03/2021	נריה רביד ראובני	16: 11 07/03/2021	תכנית כללית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/03/2021	נריה רביד ראובני	10: 45 29/03/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	29/03/2021	נריה רביד ראובני	15: 08 29/03/2021	נספח בינוי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	02/03/2021	גיוס הלרמן	17: 26 06/05/2021	רקע פרוגרמטי לתכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		08/06/2021	גל גרונר	10: 06 08/06/2021	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע		2	19/10/2020	גל גרונר	17: 16 06/05/2021	מאזן עבודות עפר	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	13/05/2021	אמיר מילר	15: 07 20/05/2021	נספח נוף ופיתוח	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	18/05/2021	ניב סוטובסקי	15: 10 20/05/2021	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה		4	28/10/2020	ניב סוטובסקי	15: 46 28/10/2020	פרשה - מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	18/05/2021	ניב סוטובסקי	15: 11 20/05/2021	מים וביוב	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	13/05/2021	דן שרון	15: 12 20/05/2021	נספח חשמל	לא
אקוסטיקה	מנחה		8	02/02/2021	ערן יופה	14: 01 24/02/2021	נספח אקוסטיקה	לא
פסולת בניין	מנחה		1	04/03/2021	נעם אייזנר	15: 44 03/06/2021	נספח פסולת	לא
איכות הסביבה	מנחה		36	10/01/2021	נדן שפיץ ביגלמן	14: 05 24/02/2021	סקר איכות אוויר	לא

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		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb@moch.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				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-5638383	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

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	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר		אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	ויצמן	30	054-4745027	03-6021168	amir@amirmueller.com
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון	10431	דן שרון - מהנדסים יועצים 2002 בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8312120		dansharon@dansharon.co.il
	יועץ אקוסטי	ערן יופה		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos-group.co.il
יועצת איכות אוויר וסביבה	יועץ סביבתי	נדין שפיץ ביגלמן		ד"ר נדין שפיץ ביגלמן - יועצת איכות אוויר וסביבה	רעננה	ההגנה	54	054-6359605		ndspitz@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka-ltd@zahav.net.il
	יועץ	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ כלכלי	גיוס הירמון		הירמון שפירא מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6164671		planner@gos. net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1822.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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	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 להרחבת שכונה 6 ושכונה 30 בישוב לקיה ע"י תוספת מגרשי מגורים עם חזית מסחרית לאורך כביש 31. הצרחת שטחים בין מגרשי מגורים בשכונה 1 ובין מגרש למוסדות ציבור בשכונה 6. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מיער לקרקע חקלאית, ממגורים למבני ציבור, שטחים פתוחים ושצ"פ, ממבני ציבור למגורים, דרכים ושבילים משצ"פ למגורים, חזית מסחרית, דרכים ושבילים ומקרקע חקלאית למגורים, דרכים ושביל.
- ב. קביעת מגרשים עבור מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת זכויות בנייה, קווי בנין, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים א' ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	188 - 170, 161 - 131
מגורים ב'	121 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	322, 321
קרקע חקלאית	450
שטח ציבורי פתוח	306 - 301
דרך מאושרת	207 - 201
דרך מוצעת	261 - 251
שביל	406, 403 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	205, 204, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	113 - 110
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	450
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	322
בלוק תחנת השנאה	שביל	403, 401
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	305, 304, 301
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	206, 201
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	261, 252
גבול מרחב תכנון	מגורים א'	188, 187, 181, 180
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	121, 120
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	450
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	206
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	178, 177
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	121, 120, 113 - 108
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302
חזית מסחרית	מגורים ב'	121 - 101
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	450
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	450
קו בנין עילי	דרך מאושרת	204
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	322, 321
קו בנין עילי	מגורים א'	188 - 170, 161 - 131
קו בנין עילי	מגורים ב'	121 - 101
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	201
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	187 - 182
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	450
קו מים 4" ומעלה	שביל	406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	73,224	19.65
יער	115,060	30.87
מגורים א'	26,695	7.16
קרקע חקלאית	115,266	30.93
שביל	490	0.13
שטח ציבורי פתוח	19,711	5.29
שטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי	12,139	3.26
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,110	2.71
סה"כ	372,695	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69,074.19	18.53
דרך מוצעת	5,618.09	1.51
מבנים ומוסדות ציבור	12,800.89	3.43
מגורים א'	24,966.06	6.70
מגורים ב'	19,208.97	5.15
קרקע חקלאית	230,732.87	61.91
שביל	1,148.22	0.31
שטח ציבורי פתוח	9,146.04	2.45
סה"כ	372,695.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה, מרתף. ב. 'שיג' לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון / משפחתון ד, משרדים לבעלי 'מקצועות חופשיים' המתגוררים במגרש. ה. מבנים זמניים למגורים
4.1.2	הוראות אדריכלות א 1. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. 2. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 10/ד/10. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. 3. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. 4. חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר. הוראות בינוי הוראות בינוי ב 1. תותר הקמת מבנה יחיד במגרש. 2. כמות יחידות הדיור המותרת למגרש המגורים הינה 2 יחידות דיור. 3. גובה בניה מרבי ב-3 קומות למבני המגורים עם גג שטוח יהיה עד 13 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג.. גובה בניה מרבי ב-3 קומות למבני המגורים עם גג רעפים יהיה עד 14 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד רכס הגג. 4. קווי הבניין הקדמיים והאחוריים למבני המגורים נקבעו ל-4 מטרים, קווי הבניין הצידי נקבע ל-3 מטרים ובהתאם למפורט בטבלה 5. 5. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בנין 0, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0. 6. ממ"דים יבנו בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף, ישולבו כחלק ממבנה המגורים. 7. המחסן יתוכנן כחלק ממבנה המגורים. 8. תותר בניית חניה מקורה בקומת המרתף או בקומת קרקע מפולשת או בפינות המגרש כמפורט להלן. ניתן לשלב את שלוש הצורות החניה במגרש. לא תותר הקמת מבנים נפרדים כלשהם החיצוניים לבניין למעט המתקנים הבאים: א. תותר חניה מקורה כחלק מהמבנה העיקרי או במבנה נפרד במרווח קדמי וצדדי של המגרש בשטח של 30 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. שטח חניה יכלל בשטחי השירות. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון המגרש. ב. מבנה מסתור לאשפה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום

4.1

מגורים א'

המרווח הקדמי של המגרש.

ג. פילרים וכיו"ב.

ג

הוראות בינוי

מבנים זמניים למגורים :

תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ- 3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

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

ב.המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.

ג.תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.

ד.קווי בניין : עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.

ה.השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.

ו.הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

ז.תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים :

1.הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין למעט פתרון זמני לביוב.

2.ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.

3.תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, למעט פתרון זמני לביוב, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.

4.הועדה המחוזית שוכנעה כי פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.

ח.לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה

4.1

מגורים א'

במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.
ט. לא יותרו פתרונות ביוב זמניים.

ד

הוראות פיתוח

גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.
גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.
השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.

4.2

מגורים ב'

4.2.1

שימושים

א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה, מרתף.
ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ג. פעוטון/משפחתון.
ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.
ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. תותר הקמת מבנה אחד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.
2. גובה בניה מרבי ב-4 קומות למבני המגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע יהיה עד 21 מ'.
- גובה בניה מרבי ב-3 קומות למבני המגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע יהיה עד 17 מ'.
- הגובה ימדד במאונך ממפלס כביש 31 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג.
3. קוי הבנין הקדמיים למבני המגורים נקבעו ל-0 מטרים, לקומת קרקע מסחרית נקבע קו בניין 3 מ', ובהתאם למפורט בטבלה 5.
4. גובה קומת הכניסה וחזית מסחרית לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 4.75 מ' נטו.
5. בחזית מסחרית תחוייב בניית קולונדה בקומת הקרקע. עומק הקולונדה יהיה 3 מטרים מקו הבניין ובמפלס הרחוב.
6. ממ"דים יבנו בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף, ישולבו כחלק ממבנה המגורים.
7. תותר בניית חניה מקורה ומחסן בקומת המרתף או בקומת קרקע מפולשת. מחסנים יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהבניין.
8. תותר הקמת שיג כחלק ממבנה המגורים, בקומת הכניסה התחתונה (קרקע מפולשת מתחת לחזית מסחרית או בקומת החזית המסחרית) הכניסה לשיג תהיה מצידו האחורי של המגרש, מכיוון הישוב.
9. בחזית המסחרית רוחב המדרכה יהיה לפחות 4.5 מ'. במידה וזכות הדרך אינה מאפשרת מדרכה ברוחב מינימאלי של 4.5 מ', יש להגדיר זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל במגרש בכדי להשלים רוחב מדרכה כאמור.



4.2	מגורים ב'
	10. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. שילוט החזית המסחרית יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ובתיאום עם הוועדה המרחבית לתו"ב. 2. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ג	הפקעות ו/או רישום שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו ליחידות הדיור בהתאם להיקפי הזכויות הניתנים ליחידת דיור ע"פ תקנות רמ"י התקפות למועד עריכת העסקה במגרש או למועד הקצאת המגרש.
ד	אקוסטיקה בחדרי מגורים הפונים לכיוון כביש 31 יש להתקין מזגן כפתרון למטרדי רעש אפשריים מהכביש.
ה	חניה 1. החניה למגורים תהיה בשטח המגרש. תותר חנייה מעבר לקו הבניין האחורי עד קו 0. 2. תותר חניה בקומת עמודים מפולשת. 3. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן המאושר לעת מתן היתרי בניה. 4. החניה למסחר תהיה בתחום הדרך בחזית המגרש.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי הרשות המקומית. ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד) ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ד. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות). ה. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעיף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת. ו. חניה, דרכי שירות וגישה. ז. מתקני משחק וספורט.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

1. תותר בניית מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
2. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.
3. במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0 בין המגרשים.
4. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.
5. מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0. במקרה של בנייה בקו בנין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.
6. חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.

ב

הוראות בינוי

- א. חומרי בניה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.
- ב. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.
- ג. הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.
- ד. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.
- ה. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.
- ו. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.

ג

גגות

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.
- ב. הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 10/ד-10. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

ג. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.
 ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון: ריצוף באריחים, פיזור חצץ, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכדומה). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת ייצורן.

ד

הוראות פיתוח

גדרות:

1. המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.
2. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.
3. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.
4. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.
5. על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר.
- האבן תהיה טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טבזה או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים.
- מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, סבכה וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת. גדרות בחזיתות הגובלות עם מגרשי מגורים יהיו אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.
6. בפינות המגרשים הסמוכות לצומת דרכים יש להקפיד ולשמור על משולשי ראות בטיחותיים (לרכב) בהתייחס לרכב חוצה ולמעברי הולכי הרגל.

ה

הוראות פיתוח

- א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. 15-20% משטח כל מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף.
- ג. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.
- ד. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל.
- ה. בכל השטחים שאינם מגוננים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.
- ו. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.
- ז. בתחום המגרש ישולבו חצרות משחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון וצמחיה. החצרות יהיו מקורות בקירוי קל על פי התקנים בתוקף במועד התכנון ומוצלות בעצים. הקירוי יהיה בשיעור של 70% לפחות משטח החצר. מתקני המשחק ייועדו לילדים בכל שכבות הגיל הרלוונטיות למבנה הציבור כולל מתקנים ייעודיים לפעוטות ומתקנים לילדים עם מגבלות פיזיות. מתחת למתקני המשחק יהיה ריצוף סופג פגיעה על פי התקנים בתוקף במועד התכנון.

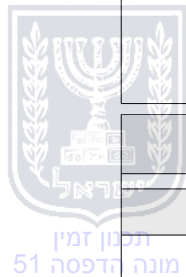
4.4

קרקע חקלאית

4.4.1

שימושים

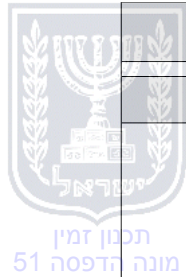
- א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים.
- ב. חממות ובתי גידול חקלאיים.
- ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים



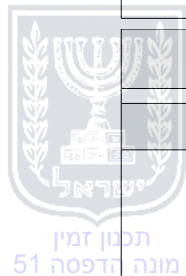
4.4	קרקע חקלאית
א	טכניים וקווי תשתית. ד. תיירות חקלאית. ה. מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10. ו. דרכים חקלאיות. ז. לא יותרו מכלאות לגידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה. ח. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ט. שטח חקלאי בתחום קוי בניין כביש 6 (תמא/31 /א/ 2/21) שימוש בקרקע למטרות חקלאות מטעים וגידולי שדה, לא תותר הקמת מבנים לחקלאות, לא תותר חניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים חממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו. 2. במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו. 3. מבנים לגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 4. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. 5. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א	א. שטח פתוח ומגוון ב. שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחירום, שטחים מרוצפים, ריהוט גן, קירות תומכים, מדרגות ורמפות. ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן. ג. מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכדומה. ד. מבנים לצורכי חדר תקשורת, תחנות שנאים של חברת חשמל. העברת מערכות תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות. ה. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום. ו. תא שטח 304 ישמש בנוסף לשימושים אלו, גם להקמת מבנה אירוח מסורתי שיג (בהתאם לתכנית מאושרת מס' 1/504/02/7, סעיף 4.3.1 ב') ז. תא שטח 306 ישמש לקליטה והשהיית מי נגר.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. הפיתוח הנופי ישלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך. ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים. ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה. ד. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים. ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.



4.5	שטח ציבורי פתוח
	ו. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסוס אזורים מוצלים על ידי עצים לשיקול המתכנן. ז. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצים צל לקבלת צל רצוף והמשכי. ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרגות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית. ט. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. י. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.
ב	ניהול מי נגר א. בתא שטח מס' 306 תתוכנן רצועת ההשהיה למי נגר. ב. רוחב הרצועה המזערי יהיה 5 מ' מכל צד של תוואי ערוץ הניקוז המרכזי. ג. לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים ברצועת ההשהיה שעלולים להפריע ולחסום את מהלך הזרימה או להזקק כתוצאה מהצפת שטח הרצועה. ד. הרצועה תהיה משופעת משני צדדים בשיפוע רדוד של 1:8 לכיוון מרכז הרצועה. ה. גובה המים המרבי ברצועה יתוכנן ל-25 ס"מ.



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תיאסר כל בניה.
ב	חניה 1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים יקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תיאסר כל בניה.
ב	חניה

4.7	דרך מוצעת
	1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים יקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, פרגולות וספסלים. ג. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות ציבוריות תת קרקעיות, כולל מערכת ביוב ראשית. ד. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. ב. במעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. ג. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית. ד. ישעה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מבנים ומוסדות ציבור		322,321	1000	60%	10%		30%	100	40			13	3	1	4	4		
שטח ציבורי פתוח		305,301	1000	100 (1)				100	10	0		3	1	1	5	5		
שטח ציבורי פתוח		304	490	90	10			20	20			5	1					
שביל		403,401	185	50 (1)				50	27	0	0	3	1	1	2	2		
מגורים א'	מגורים	- 131 144	470	280	70		120	470	60	2	4	13	3	1	3	3		
מגורים א'	מגורים	- 145 161	400	230	70	0	100	400	60	2	4	13	3	1	3	3		
מגורים א'	מגורים	- 170 188	500	300	70	0	130	500	60	2	4	9	3	1	3	3		
מגורים ב'	מגורים	- 101 104	980	1420	300	0	(3) 430	2150	50	8	8	(4) 21	5	2	3	3		
מגורים ב'	מסחר	- 101 104		20%	5%	0	0	25%				4.75	1		(5)	(5)		
מגורים ב'	מגורים	- 105 107	980	1420	300	0	(6) 430	2150	50	8	8	(4) 21	5	1	3	3		
מגורים ב'	מסחר	- 105 107		20%	5%	0		25%				4.75	1	1	(5)	(5)		
מגורים ב'	מגורים	- 108 113	818	1005	235	0	(6) 430	1670	60	6	7.5	(4) 17	4	1	3	3		
מגורים ב'	מסחר	- 108 113		20%	5%	0	0	25%				4.75	1		(5)	(5)		
מגורים ב'	מגורים	- 114 120	850	1005	235	0	(6) 380	1620	45	6	7	17	4	1	3	3		

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							
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות
(5)	(5)		1	4.75				25%	0	0	5%	20%		- 114 120	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	4	17	7	6	40	165	1340	250 (6)	0	235	855	965	121	מגורים	ב' מגורים
(5)	(5)		1	4.75				25%	0	0	5%	20%		121	מסחר	ב' מגורים	
3	3		1	(8)			90	90	90%				90 (7)	8000	450		קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
5	322,321		מבנים ומוסדות ציבור	5	5
5	305,301		שטח ציבורי פתוח	5	5
	304		שטח ציבורי פתוח		
2	403,401		שביל	2	2
4	144 - 131	מגורים	מגורים א'	4	4
4	161 - 145	מגורים	מגורים א'	4	4
4	188 - 170	מגורים	מגורים א'	4	4
0	104 - 101	מגורים	מגורים ב'	0	10.5
3	104 - 101	מסחר	מגורים ב'	3	11.5
0	107 - 105	מגורים	מגורים ב'	0	10.5
3	107 - 105	מסחר	מגורים ב'	3	11.5
0	113 - 108	מגורים	מגורים ב'	0	(5)
3	113 - 108	מסחר	מגורים ב'	3	11.5
0	120 - 114	מגורים	מגורים ב'	0	10.5
3	120 - 114	מסחר	מגורים ב'	3	11.5
0	121	מגורים	מגורים ב'	0	10.5
3	121	מסחר	מגורים ב'	3	11.5
3	450		קרקע חקלאית	3	3

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 הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהורגדו בטבלה.
שטח מגרש מינימלי ביעוד מגורים א' לא יפחת מ-250 מ"ר. שטח מגרש מינימלי ביעוד מגורים ב' לא יפחת מ-800 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור תחנת שנאים.

(2) עבור מבנה שיג.

(3) עבור מחסנים (כ-10 מ"ר ליחיד) וחניה מקורה.

(4) ימדד מחזית קדמית.

(5) כמסומן בתשריט.

- (6) עבור מחסנים (כ-10 מ"ר ליחיד) וחניה מקורה. תותר העברת זכויות שטח שירות מתת קרקע לקומת הקרקע המסחרית עבור מחסנים לדירות, מבואת כניסה וחניה מקורה..
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 70% עבור מבנים לגידול צמחי ו-50% למבנים קשיחים. סך כל הבינוי לא יעלה על 90%.
- (8) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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:

א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

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

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

ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

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

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

2. תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשויות תמרור מוסמכות. תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע בפועל של תכניות התנועה המאושרות.

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

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

5. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרשים.

ב. בקשה להיתר בנייה למגרש -

1. תכנית הבינוי בבקשה להיתר בניה, תכלול את שטח המגרש במלואו, תציג את ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה והעמדת המבנים במגרש. תציג את פתרון הביוב למגרש.

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

א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

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

ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.

ד. אזורי גינון ונטיעות פתרונות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.

ה. גדרות וחזיתות רחוב.

3. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1: 100.

4. בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

5. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
6. היתר לתוספת בנייה 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 ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
7. היתרי בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.
8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
9. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.
10. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.
11. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
12. היתרי בנייה לעסקי מסחר יועברו לאישור משרד הבריאות.
13. היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- היתר הבניה לשטחי המסחר יחייב בניה בפועל של לפחות 75% משטחי המגורים כבר בשלב בניה של הקומה המסחרית.
14. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

15. היתר בנייה למגורים במבנים זמניים
- א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.
- ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.
- ג. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.
- ד. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.
- ה. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- ו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
16. תנאי למתן היתר בניה לתחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
17. לשם הרשאה לביצוע יש לתאם עם מנהל מחלקת היתרים בנת"י.
18. תנאי לשיווק המגרשים שאינם בשטח הישוב לקיה יהיה העברת השטח מתחום מוניציפאלי של מועצה אזורית בני שמעון לתחום מוניציפאלי של הישוב לקיה וממרחב תכנון מקומי בני שמעון למרחב תכנון מקומי נגב מזרחי.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:
- השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.
 - ביצוע בפועל של תכניות התנועה המאושרות.
 - הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.
 - פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר.
 - השלמה של גידור המגרש.
 - מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.

6.4

הוראות בזמן בניה

- עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.
- במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכני עבודות הפיתוח ומבצעייהם, לבדוד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.
- ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.
- יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היום, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.
- ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.

6.5

פיתוח סביבתי

- תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם.
- קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר. ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך.
- רוחב השבילים והמעברים לא יקטן מרוחב של 2 מ'.
- הגיגון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גיגון מדברי (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').
- יש להקפיד על נטיעת עצים נותני צל ומותאמים לאקלים.
- יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
- גודל עץ מיינמלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.
- חומרי גמר: יעשה שימוש בחומרים (כולל ריצוף) שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.
- תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מרב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם.
- בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.
- בתחום מגרשים ביעוד מוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.
- במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.

6.5

פיתוח סביבתי

יג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

6.6

עיצוב אדריכלי

א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.
ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.

6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדות פסולת במקור.
2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.
3. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.
4. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.
(א) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב על-ידי הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס ו/או כל אתר מוסכם ומוסדר ע"י הרשות המקומית.
(ב) פסולת ביתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין.
5. פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבנייה, תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין.
6. טרם תחילת עבודות עפר ופיתוח יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
7. בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.

6.8

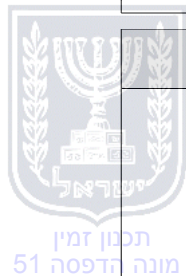
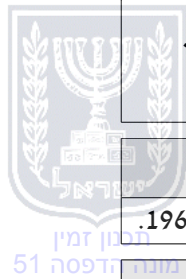
הריסות ופינויים

א. כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע.
ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.

6.9

פיתוח תשתית

א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות
1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.
3. 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



פיתוח תשתית	6.9
4. לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים. 5. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	
חלוקה ו/ או רישום	6.10
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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."	
חומרי חפירה ומילוי	6.12
היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון - א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או באוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחבת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	

6.13

חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב בתנאים הבאים:
1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.
 2. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה ותבודל בפועל מרצועת החניה.
 3. המדרכה בסמוך לחזית המסחרית תהיה ברוחב 4.5 מ' לכל הפחות.
- ג. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.

6.14

שמירה על עצים בוגרים

- א. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ב. 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.

6.15

עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח, 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.16

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- ב. ביוב -
1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית שמובילה למט"ש שוקת.
 2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.
 4. פתרון הקצה לשפכי הישוב הינו מט"ש שוקת, או כל פתרון אחר המוסכם על הועדה המקומית לתו"ב באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
 5. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.
- ג. ניקוז - כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים וחלחול כגון בורות חלחול, שוחות וכדומה.

6.17

תקשורת

א. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. פילרים ישולבו כחלק מקיר החזית למגרש.

ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ד. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.

ה. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.

ו. ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י

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

6.18

סקר סייסמי

שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר בתקן 413 כחשוד ב'הגברת שתית חריגה'. חישוב ספקטרום התאוצות לתכנון יתייחס לסיווג קרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת.

תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות המתכנן לסיווג הקרקע ומקדמיה וליהגברת שתית חריגה לרבות החמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. סיווג הקרקע יתבסס על תנאי התשתית באתר ועל ממצאי קידוח מייצג לעומק 30 מ', אחד לכל השכונה.

ככל שמתוכננים בשטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות א' ומבנים רגישים כגשרים ורבי קומות, ההתייחסות תתבסס בנוסף על ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר ספציפי.

מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי של תכנית המתאר לשוב ולקידוח הבדיקה של השכונה.

מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".

6.19

חשמל

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל קווי

1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה :

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים

3.0 מ'

6.19

חשמל

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ'
- בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' מציר הקו.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ: -

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

1.3 המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

1.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

2. קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

3. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.

תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.

תחנות עבור מבני ציבור יותקנו במגרשים של המבנים או בשצ"פים.

תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.

על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

במגרש 322 תבנה תחנת שנאים ע"י היזם במידת הצורך.

4. תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.



6.20

ניהול מי נגר

א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.

ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.

1. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.

2. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.

3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

4. במגרשי הקרקע החקלאית מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.

ד. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.





מדינת ישראל

הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב

אגף התכנון

اللقية – سكن ومراكز تجارية على طريق 31מخطط رقم 652-0659169

المخطط مُقدم من قبل هيئة التنمية والاستيطان البدوي في النقب وإضافة قطع أرض للسكن ذات واجهة تجارية على طول طريق 31 عند مدخل بلدة قرية اللقية. معظم مساحة المخطط هو على أراضي الدولة دون مطالبات الملكية للتعددية الطبيعية للأسر من البلدة، وهناك أرض في جنوب المخطط وهناك دعوة ملكية حولها.



المخطط المحيطي الوطني ورقمه 31/21/أ/6 لطريق 6 القريب من اللقية وتم من خلاله التحديد أنه سيتم شمل طريق 31 في طريق 6 دون التفريق بينهم. ولذلك، فإن الجزء من طريق 31 الموجود مقابل قرية اللقية (بين تقاطع اللقية وتقاطع "شوكت هتسافون") قد نزل في التسلسل من كونه طريق وطني وهو يعمل كطريق محلي. ونتيجة لتغيير مستوى الطريق، من الممكن تقليل القيود المفروضة على خطوط البناء المعتمدة سابقاً وتطويرها بالقرب من هذا الطريق. تطوير البلد في المستقبل وثائق المناطق على الجانب الآخر من الطريق 31 للتجارة والعمالة، والقسم الحالي من الطريق سوف يصبح طريق بلدي أساسي وفقاً للتخطيط المقترح في المخطط الرئيسي لتسوية اللقية، ورقمه 625-0716084 وهو في مراحل التخطيط.



المخطط يوسع حي رقم 6 وحي رقم 30 بإضافة سلسلة من قطع الأراضي السكنية "ب" التي تشمل واجهة تجارية على طول الطريق 31، مشابهة للقرار على توسيع حي رقم 11 في البلد وفقاً للمخطط 652-0380121. ويستبدل المخطط الموقع بين قطع الأراضي العامة للمدارس وروضات الأطفال وبين أراضي السكن الواقعة بالحي رقم 1 من أجل تمكين إضافة قطع سكنية على أراضي الدولة. وتشمل الخطة 240 وحدة سكنية في 71 قطعة سكنية أرضية مبنية، منها 170 وحدة فقط إضافة إلى الخطط السابقة المعتمدة. ووفقاً للبرنامج الذي تم تنفيذه لهذا المخطط، لا حاجة لإضافة المؤسسات العامة، ويمكن استيعاب الوحدات السكنية الإضافية في مخصصات للاحتياجات العامة المعتمدة في الحي رقم 6 والحي رقم 30.



في المخطط توجد تعليمات حول إمكانية السكن المؤقت.



רח 'מצדה 6, באר שבע, טל: 08-6268779, פקס: 08-6268799

6 masada St. Beer-Sheva, Tel: +972 (8) 6268779, Fax: +972 (8) 6268779

هاتف: 6268735-08, فاكس: 6268729-08, بئر السبع, 6 مسعدة شارع