

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/07/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/02/2022

תכנית מס' 624-0719443

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מתחם דרומי אל באט

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות בדואית על ידי הרחבת תחום המגורים ב"מתחם אל באט" של מכחול תוך שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעודי מגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ועוד. תכנית זו כוללת שני מתחמי מגורים (מזרחי ומערבי) ותא שטח חקלאי. המתחם המזרחי מתוכנן בחלקו על אדמות בבעלות המדינה ללא תביעות בעלות, בסמוך לתכנית מס' 624-0565739 שעליה תוכננו מגורים זמניים לחיילים משוחררים בני המגזר הבדואי אשר נועדו להעסקת אוכלוסייה ואינם מיושבים. המתחם המערבי והשטח החקלאי חופפים לשטחים בעלי תביעות בעלות.

מטרת התכנית הינה מיצוי קרקע פוטנציאלית בבעלות מדינה ללא תביעות בעלות. לכן, תכנית זו מהווה יעד מועדף להסדרת התיישבות בדואית במרחב צפון בקעת ערד. תאי שטח אלו יאפשרו להסדיר מגורים בהישג יד לאוכלוסיות מגוונות, חסרי קרקע, פזורה המיועדת להעסקה, זוגות צעירים ועוד, זאת בנוסף לתובעי הבעלות שנמצאים בשטח אש, ממערב לתכנית ואיתם מתקיימים מגעים להסדרה בהעסקה לשוב קבע.

עקרונות התכנון:

מבני מזרחי- שיפור התכנית הקיימת, תכנית זו משנה חלק משטח התכנית המאושרת לצורך מיצוי הקרקע למגורים, שטחי ציבור, מתווה דרכים (חלק מתאי השטח המאושרים משורתים ע"י דרכים כפולות, מצפון ומדרום ויש צורך בתכנון יעיל לגביהם) ומשלבת את יתרת שטח התכנית המאושרת בתכנית זו. מבני מערבי- השלמת התכנית המאושרת של אל באט תוך מיצוי עתודות קרקעות המדינה לכיוון דרום והשתלבות עם מבני החיילים המשוחררים.

תכנית זו משולבת עם תכנית מקבילה המייעדת שטח לתעסוקה ליד המחלף (תכנית התעסוקה מנצלת את יתרונותיה במיקום המחלף על דרך 31, מחלף המהווה את אחת משתי הכניסות לגוש ישובי מרעית ולכסיפה). שתי התכניות המתואמות ביניהן מציעות חיבור נוסף למחלף למרות שקיים חיבור אחר, מאושר (ליד השטח החקלאי הכלול בתכנית). חיבור חדש זה חיוני להצלחת התעסוקה ומשפר את הנגישות למבני המזרחי. במכחול ובתכנית אל באט המאושרת, מאושרים מבני ציבור כללי יישוביים שתוכננו במסגרת תכנית מאושרת. להרחבה זו הוכנה פרוגרמה למוסדות ציבור שהתייחסה לכל שכונת אל באט ובעקבותיה, התכנית המוצעת כוללת שטחי ציבור מקומיים, ומספקת שרותי מסחר בסיסיים מלווי רחוב (חזית מסחרית בדרך הראשית של אל באט), הכל תוך שמירה על תעסוקה נקייה.

מבני הציבור השכונתיים יאפשרו גם פיתוח תעסוקה במנהל ציבורי ושירותים ציבוריים. מיקומו של הישוב במטרופולין באר שבע, יאפשר יוממות נוחה לתעסוקה לתושבי המתחם. התכנית מאפשרת סה"כ 320 יח"ד הכוללות מגרשי חלוף ומגרשים לבנים ממשכיים, בצפיפות דיור מוצעת מרבית 3.7 יח"ד/דונם. (בנוסף ל 544 יח"ד בתכנית המאושרת) של אל באט. התכנית מאפשרת הקמת מגרש ביעוד קרקע חקלאית פתוחה ללא מבנים אשר מיועדת לתובע הבעלות בתא השטח המוצע. הכל בהתאם לפרוגרמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב. התכנית הותאמה לפיתוח תחבורה ציבורית ותשתלב עם מערך הדרכים המאושר של הישוב. בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.

באתר התכנית נמצאים עצי זית המיועדים להעסקה. בנוסף נמצאים 2 עצי תות ועץ זית אירופי המיועדים לשימור.

מומלץ כי 10 שנים לאחר אישור התכנית תתבצע הערכה פרוגרמטית מחודשת בנושא מבני הציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם דרומי אל באט

ומספר התכנית

מספר התכנית 624-0719443

1.2 שטח התכנית 148.835 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	אבו בסמה
קואורדינאטה X	202948
קואורדינאטה Y	574770

1.5.2 תיאור מקום הרחבה למתחם אל באט וצפונית למחלף המערבי על דרך 31 במכחול.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל באט

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100017	לא מוסדר	חלק		99
101089	לא מוסדר	חלק		99
400173	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

אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
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/4/14/23
14/06/2016		7755	7283	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/104/02/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	1/104/02/28
07/12/2014		1633	6933	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 264/03/11 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	264/03/11
22/08/2012		6061	6463	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 404/03/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	404/03/28
16/08/2018			7918	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 624-0565739 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	624-0565739



## 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				אבינעם לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		2	21/09/2020	וליד חסן	09: 51 22/09/2020	דברי הסבר בערבית	לא
טבלת שטחים	רקע		5	22/09/2020	אבינעם לוי	13: 34 02/11/2020	טבלת תאי שטח	לא
הסדרת שטח	מנחה		1	10/10/2021	טל לוי	11: 07 10/10/2021	נספח קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 2500	3	24/08/2021	טל לוי	13: 56 24/08/2021	נספח מבנים קיימים	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		24/08/2021	טל לוי	14: 11 24/08/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		08/07/2021	טל לוי	11: 11 12/07/2021	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			11/06/2020	אבינעם לוי	16: 09 17/08/2020	סקר עצים	לא
סקר סייסמי	מנחה		45	04/11/2018	עמיר אידלמן	12: 29 07/05/2020	סקר סייסמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		7	06/07/2021	אסתר לוינסון	11: 16 12/07/2021	נספח פרוגרמטי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/07/2021	עודה אבו פריחה	11: 18 12/07/2021	נספח תנועה	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		3	07/07/2021	עודה אבו פריחה	13: 44 07/07/2021	נספח עבודות עפר	לא
סביבה ונוף	מנחה		89	30/06/2021	דויד מנינגר	13: 47 07/07/2021	נספח נופי סביבתי הכולל סקר איכות אוויר וסקר אקוסטי	לא
איכות הסביבה	מנחה		11	30/06/2021	דויד מנינגר	13: 48 07/07/2021	נספח פסולת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/07/2021	אריה שוורץ	17: 08 29/07/2021	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		19	27/12/2021	אריה שוורץ	12: 09 09/01/2022	נספח פרשה טכנית	לא
חשמל	מנחה	1: 1250		07/07/2021	אירווינג פייביש	10: 57 12/07/2021	נספח חשמל	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/06/2021	אבינעם לוי	20: 00 27/06/2021	נספח מצב מאושר	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
מדינה	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	GiladEt@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	(1)		08-6264219	08-6264221	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com
תברואה	מהנדס	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
חשמל	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן		ירושלים	שמעון		5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
פרוגרמטור ית	יועץ	אסתר לוינסון		באר שבע	באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@gmail.com
גאוגרף	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
מתורגמן לערבית	יועץ	וליד חסן		נצרת	(1)					hasan.walid@gmail.com
מנהלת פרויקט	יועץ	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il

(1) כתובת: רח' 6042/40.ד. 5826.



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת תכנון זמין מונה הדפסה 55.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי / חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים (בחצר או בצמוד למבנה העיקרי או כחלק מהמבנה העיקרי).
תושב הפזורה	מי שמיועד להסדיר את התיישבותו, לפי קביעת המנהל, באחד מיישובי הבדואים בנגב.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני מתחמי מגורים ושטח חקלאי בדרום שכונת אל באט על שטח כולל של 149 דונם הכוללים 320 יח"ד ב-153 תאי שטח, מבני ציבור וחזיתות מסחריות לצורך הסדרת התיישבות בדואית אזור צפון בקעת ערד. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת תכליות, שימושים, זכויות, מגבלות והוראות בניה.
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב', דרך מוצעת, שביל, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור. מיעוד קרקע דרך מוצעת ליעוד מגורים א', מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור. מיעוד קרקע שטח ציבורי פתוח ליעוד דרך מוצעת, קרקע חקלאית ומגורים ב' מיעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ליעוד מגורים ב' ודרך מוצעת. מיעוד קרקע חקלאית ליעוד מגורים ב', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך/או טיפול נופי.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה- לרבות היתרים למבני מגורים זמניים.
- ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות ושירותים.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- ח. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע תשתיות ולהקמת תשתיות זמניות לטובת מבנים זמניים ומבני קבע בתחום התכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	175
מגורים ב'	264, 255 - 201, 198 - 176, 174 - 170, 168 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	506, 505, 404, 402, 401
קרקע חקלאית	391
שטח ציבורי פתוח	312 - 301
דרך מאושרת	1006 - 1001
דרך מוצעת	1106, 1104 - 1101
דרך ו/או טיפול נופי	1201
שביל	351

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1002, 1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1104 - 1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	506, 505, 402, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	101 - 106, 115, 116, 125 - 130, 134 - 138, 160, 164, 168 - 170, 173 - 182, 184 - 192, 198
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	351
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	301, 306, 308, 311
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	1201
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1106
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	226, 228, 234, 252, 253
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	1201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	312
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	302, 306 - 309
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001, 1002
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 404, 505, 506
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	175
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	103, 114, 117 - 127, 131, 134 - 136, 138, 139, 141, 142, 147 - 149, 151, 152, 157, 158, 160, 161, 164
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	165, 171, 231, 302, 307, 308
חזית מסחרית	מגורים ב'	101 - 113, 115, 116
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1103

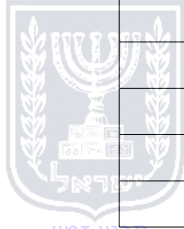
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.71	17,424	דרכים
1.18	1,749	מבנים ומוסדות ציבור
35.91	53,444	מגורים א'
49.31	73,390	קרקע חקלאית
1.90	2,828	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>148,835</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.49	3,700.25	דרך ו/או טיפול נופי
7.01	10,433.56	דרך מאושרת
19.63	29,212.56	דרך מוצעת
3.94	5,862.24	מבנים ומוסדות ציבור
0.73	1,085.46	מגורים א'
57.94	86,236.29	מגורים ב'
2.74	4,074.59	קרקע חקלאית
0.15	230.67	שביל
5.37	7,998.99	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>148,834.61</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל שיג.                      ב. משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר.                      ג. שטחי בניה למטרות שירות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. קווי בנין ומרחק בין בניינים עיקריים                      המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש או מתחם התכנון לא יפחת מ- 4 מטר, או יהיה בקו בנין אפס, או כפי שקיים. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלא וביתר הוראות התכנית. מותר לבנות מבני שירות לחצר משק, מחסן וחניה מקורה בקו בנין אפס בחזית ובאחד משני צידי המגרש או במתחם התכנון או בעורפם.                      2. בניה בקו בנין אפס                      א) במקרים של בניה בקו בנין אפס בגבול צידי או אחורי של מגרש או מתחם תכנון, כאשר התנאים הטופוגרפיים היוצרים הפרשי מפלסים מאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחת הפתחים על דעת מהנדס הועדה המקומית.                      ב) מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש או מיתחם התכנון בו נמצא המבנה.                      3. תוספות לבניינים קיימים                      א) בבניינים שהיו קיימים לפני אישור התכנית תותר תוספת בניה, במגבלות המפורטות להלן.                      ב) בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין ללא פתחים.                      ג) בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין פתחים בהסכמת השכן, בתנאי שגודל פתחים אלו ומיקומם יספיק למינימום תאורה ואוורור נדרשים, ועל דעת מהנדס הועדה המקומית.                      ד) בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, החורגים מקו הבנין המסומן בתשריט - או כאמור בהוראות, בחזית של תא שטח הפונה אל דרך, תותר בניה של קומות נוספות בקו הבנין הקיים בפועל.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. עיצוב אדריכלי כולל                      הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.                      2. תוספת לבניינים קיימים                      בהיתר בניה לשיפוץ ותוספות לבניינים קיימים, יושם דגש מיוחד לגבי צורתם, ציבעם ונפחם של התוספות לבניינים, והשתלבותם בבנייני הקיים.                      3. מרתפים                      תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד</p>

## 4.1

## מגורים א'

מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

4. גגות וארובות

גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

5. עליית גג

עליית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.

6. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז

יהיה מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.

7. קומת עמודים

מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במניין מספר קומות הבנין.

8. מיצללות

מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומת הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון.

תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.

9. מבני שירות

שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.

10. מפלסי הכניסה לבנינים

מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.

11. גובה הבניינים

גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס 0.00 של הכניסה לבניין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר. במנין הקומות, בהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה בכל חתך נתון, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלה.

## 4.2

## מגורים ב'

## 4.2.1

## שימושים

א. מגורים

ב. חזית מסחרית. בתאי שטח בהם מסומנת "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 או מפגע סביבתי למגורים הסמוכים.

ג. משרד ביתי.

ד. משפחתון.

ה. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

ו. ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.

ז. מרתף.



4.2	מגורים ב'
	<p>ח. מבנים זמניים למגורים. ט. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>(4) חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>(5) מגורים זמניים:</p> <p>א) סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ב) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ג) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ד) קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה) השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המרבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ז) תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>(1) הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין. (2) אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו. (3) ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</p>



## 4.2

## מגורים ב'

(4) תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.

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

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

## ב

## הוראות בינוי

## 1 מספר מבנים

(א) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 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.

(ב) למרות האמור לעיל, בתאי שטח בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי תאי השטח הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".

(ג) בתא שטח בו תותר הקמת שני מבנים, היתר הבניה למבנה הראשון ינתן בחזית תא השטח הפונה לדרך.

## 2 מחסן

(א) תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

(ב) המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.

(ג) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.

(ד) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש.

## 3 מרתפים

(א) עומקו המרבי של המרתף יהיה עד ל-3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

(ב) המרתף יכול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ.

(ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.

(ד) המרתף לא יכלול שימושים "רטובים" למיניהם, כגון: שירותים, מקלחת, מטבחון וכל שימוש אחר הדורש חיבור למערכת הביוב.

## 4 "שיגי"

(א) תותר בניית "שיגי" אחד בלבד במגרש כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.

(ב) תותר בניית ה"שיגי" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של תא השטח.

(ג) הגובה המרבי ל"שיגי" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.

(ד) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.

(ה) בנית "שיגי" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדדיים, לא יותר פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיגי" תהיה מתחום תא השטח בלבד.

(ו) ניקוז גג ה"שיגי" יהיה אל תוך תא השטח שבו יבנה ה"שיגי", לא יותר ניקוז הגג אל תוך תאי שטח למגורים גובלים.

(ז) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.



4.2	מגורים ב'
	<p>(5) חניה מקורה</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החנייה יפתח לכיוון מגרש. במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יש לתת עדיפות לנגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש.</p>
ג	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>(1) מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך.</p> <p>(2) בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>(3) בהתאם לשיקולה של הועדה המקומית או דרישות היחידה הסביבתית או המשרד להגנה"ס, ניתן להורות על הכנת מסמך בדיקה אקוסטי לתאי שטח לפי קביעתם שיבטיח שסך הרעש שיקלט במבני מגורים, חינוך, ובריאות השוכנים בקרבת מגורים ב' עם חזית מסחרית, שמקורו במקורות הרעש בתחום תא השטח נשוא הבקשה לא יעבור את רמות הרעש המירביות המותרות.</p> <p>(4) יש לתכנן ולמקם את מערכות מיזוג האויר והקירור של השימושים המסחריים בצורה אדריכלית נאותה, ובאופן שימנע מפגעי רעש, ולתכנן את פתחי יציאת האויר כך, שהאויר המזוהם לא יגיע אל חלונות יחידת הדיור.</p> <p>(5) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>(6) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>(7) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>(8) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>(9) גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.70 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>(10) שטחי שרות לחזית המסחרית יהיו חלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>(11) השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לענין איכות אויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכד'.</p> <p>(12) הועדה המקומית תקבוע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת החזית המסחרית.</p> <p>(13) שילוט החזית המסחרית:</p> <p>א) בכל בנין חזית מסחרית יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי אחיד למיקום השילוט. במידה וקיים שילוט בבניין שכן בקיר משותף או בהמשך הרחוב, יש להראות את השתלבות השלט המוצע בשילוט הקיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב) השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג) מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה</p>



4.2

מגורים ב'

המקומית.

ד) השילוט עצמו טעון היתר נפרד של וועדת השילוט של המועצה האזורית.

14) בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים כגון, מכירת חומרי בנין בתפוזרת או שלא בתפוזרת (חול, אגרגאטים, מלט), משתלות, מכירת ציוד גינה ופנאי, מגרשי מכירת רכב, שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק, אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), וכו'.

הוראות בניוי

ד

1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח של המגרש כולו.

2) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.

3) בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

4) מתקני איסוף אשפה :

יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

5) מיזוג אויר

א) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.

ב) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.

ג) בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.

6) קווי בנין

א) קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.

ב) תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.

ג) במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ- 5 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין. קווי הבניין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.

ד) במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (בעת עריכתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו,

תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום יולי 2020 המצורף כנספח רקע 'מבנים קיימים' לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים בעת עריכתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

ה) לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ד לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

7) 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



4.2	מגורים ב'
	בין המבנים יכול להיות קצר מ- 3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
ו	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>במגרשים מס' 179-180, 182-188, 227-228, 234-235, 240-255 בהם נדרשים מיגון אקוסטי דירתי נדרשת חובת רישום הערת אזהרה בטאבו.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק כגון: צרכי חינוך, בריאות, תרבות, דת, רווחה, ספורט תעסוקת נשים, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה (כגון "שיגי"), באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).</p> <p>ג. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.</p> <p>ד. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ה. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ו. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.</p> <p>ז. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) תותר בניית מספר בנינים בתוך כל תא שטח, תותר בניה בקיר משותף.</p> <p>2) המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>3) עד לבניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינוןם כחורשות זמניות לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>5) מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>6) מבני עזר : הקמת מבני העזר כגון : חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p> <p>במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות תא השטח. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>7) 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.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) גדרות : המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>2) קירות תמך : תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>3) עצים וצמחייה</p> <p>א) בשטח הפתוח בתחום תאי שטח ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם".</p>
ג	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) גגות : הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>2) חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>3) חומרי גמר : חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
4.4	<b>קרקע חקלאית</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. עיבוד חקלאי - מטעים, גידולי שדה ומרעה.</p> <p>ב. עבודות פיתוח, הקמת דרך חקלאית (שאינה דרך ציבורית עפ"י חוק התכנון והבניה או פקודת הדרכים) מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתיות ציבוריים.</p> <p>ג. קווי תשתיות ציבוריים לרבות קו סניקה, באופן שלא יהיה מנוגד להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>

4.4 קרקע חקלאית	4.4
	4.4.2
<p data-bbox="1177 141 1273 170"><b>הוראות</b></p> <p data-bbox="715 185 1273 219"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p data-bbox="225 235 1273 360">1. הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות מרחקי ההפרדה. 2. לא יותר גידול בעלי חיים.</p>	א
<p data-bbox="1169 454 1273 483"><b>תשתיות</b></p> <p data-bbox="352 499 1273 533">דרכים חקלאיות שתוכננה בהתאם לדרישות ולהוראות מהנדס הועדה המקומית.</p>	ב
4.5 שטח ציבורי פתוח	4.5
	4.5.1
<p data-bbox="1153 660 1273 689"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="188 705 1273 1115">א. שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכז לחלוקת דואר, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית. ב. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ כמרכז לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד מהשצ"פ). ג. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל זמני, או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית. ד. בתאי שטח מס' 302, 306-309 תותר הקמת תחנת השנאה. ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p data-bbox="1177 1126 1273 1155"><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p data-bbox="1118 1171 1273 1200"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="167 1216 1273 1727">1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבנייה. 2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם. 3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. 4) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. 5) "שיג" : "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>	א
<p data-bbox="1102 1765 1273 1794"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p data-bbox="188 1809 1273 2123">1) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2) יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. 3) גודל עץ מזערי יהיה לכל הפחות גודל 8 לפי תקן "שוהם". כמות העצים שתוכנן כד ש- 5 שנים לאחר בצוע השצ"פ ההצללה הצמחית תהיה של 50% משטח השצ"פ. 4. תא שטח 312 מתוכנן לשמש כסביבה משמרת עבור עץ תות. שימושים נוספים מותרים בתנאי</p>	ב

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.5</b>
שאינם פוגעים בשימוש עץ התות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	ג
שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	4.6.1
תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית וכד'.	
<b>הוראות</b>	4.6.2
<b>הוראות בינוי</b> (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. (2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. (3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. (4) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. (5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. (6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.	א
<b>הוראות פיתוח</b> (1) לא תותר כל בניה. (2) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. (3) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. (4) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. (5) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	ב
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	4.7.1
תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית וכד'.	
<b>הוראות</b>	4.7.2
<b>הוראות בינוי</b> (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. (2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. (3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. (4) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. (5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.	א

4.7	<b>דרך מוצעת</b>
	6 התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) לא תותר כל בניה.</p> <p>2) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>3) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>4) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>5) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.8	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, שטחי נוי, מתקני נופש וגן, מצללות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית וכד'.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תשתיות ומתקנים.</p> <p>2. יחויבו נטיעות עצים לאורך הרצועה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט בניה להעברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. יאסר שימוש במיני פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.9	<b>שביל</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	תאי שטח אלו ישמשו למעבר הולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית ומתקנים נלווים.
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) חומרי בניה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b>

4.9

שביל

- 1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט
- 2) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת הפרדה יוצגו בבקשה להיתר.
- 3) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.
- 4) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.



## 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						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	3	12 (1)			40	80	1200			120	1080	1500	401		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	12 (1)			40	80	1200			120	1080	1500	402		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	12 (1)			40	80	700			70	630	880	404		מבנים ומוסדות ציבור
4	6	3	12 (1)			60	60	985			200	785	1714	505		מבנים ומוסדות ציבור
0	6	3	12 (1)			20	20	43				43	213	506		מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	12	3.7	2	45	73	580			120	460	800	175		מגורים א'
3.5	3.5	1	14 (5)	3.7	1	50	78	312	(4) 100		(3) 52	(2) 160	399	159, 150, 255, 230		מגורים ב'
3.5	3.5	1	14 (5)	3.7	2	50	127	574	(4) 150		(6) 104	(2) 320	450	117, 114, 119, 118, 121, 120, 123, 122, 125, 124, 127, 126, 129, 128, 130		מגורים ב'



צידי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	2	50	127	574	(4) 150	(6) 104	(2) 320	450	,134 ,133 ,136 ,135 ,138 ,137 ,140 ,139 ,142 ,141 ,144 ,143 ,146 ,145 ,148 ,147 149	מגורים ב'	
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	2	50	127	574	(4) 150	(6) 104	(2) 320	450	,152 ,151 ,154 ,153 ,156 ,155 ,158 ,157 ,161 ,160 ,163 ,162	מגורים ב'	
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	2	50	127	574	(4) 150	(6) 104	(2) 320	450	,173 ,172 ,176 ,174 ,178 ,177 ,180 ,179 ,184 ,181 ,186 ,185 ,188 ,187 189	מגורים ב'	
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	2	50	127	574	(4) 150	(6) 104	(2) 320	450	,191 ,190 ,193 ,192 ,201 ,194 ,203 ,202 ,206 ,205 ,208 ,207 ,210 ,209 ,212 ,211 218 ,213	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	2	50	127	574	(4) 150	(6) 104	(2) 320	450	,220,219 ,222,221 ,224,223 ,226,225 ,228,227 ,231,229 ,233,232 ,235,234 ,237,236		מגורים ב'
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	2	50	127	574	(4) 150	(6) 104	(2) 320	450	,239,238 ,241,240 ,243,242 ,245,244 ,247,246 ,249,248 ,251,250 ,253,252 ,264,254		מגורים ב'
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	3	50	120	836	(4) 200	(6) 156	(2) 480	699	,132,131 ,165,164 ,167,166 ,170,168 ,182,171 ,195,183 ,197,196 ,204,198		מגורים ב'
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	3	50	120	836	(4) 200	(6) 156	(2) 480	699	,215,214 ,217,216		מגורים ב'
3.5	3.5	1	3	(5) 14	3.7	1	50	65	262	(4) 100	(6) 42	(2) 120	399	,115,113 116	מגורים	מגורים ב'
				(8)				13	50					,115,113 116	מסחר	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3.5	צידי-ימני	צידי-שמאלי	1	3	14 (5)	3.7	2	50	113	786	200 (4)		146 (6)	440 (2)	699	,102,101,105,104,107,106,109,108,111,110,112	מגורים	ב' מגורים
					8 (8)				7	50			10	40		,102,101,105,104,107,106,109,108,111,110,112	מסחר	ב' מגורים
3.5	צידי-ימני	צידי-שמאלי	1	3	14 (5)	3.7	3	50	116	1048	250 (4)		198 (6)	600 (2)	900	103	מגורים	ב' מגורים
					8 (8)				5	50			10	40		103	מסחר	ב' מגורים
1										50				50 (10)	580	302	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1										50				50 (10)	900	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1										50				50 (10)	1400	307	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1										50				50 (10)	1300	308	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1										50				50 (10)	400	309	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
5	5	401		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	402		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	404		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	505		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	506		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	175		מגורים א'
5	4	255, 230, 159, 150		מגורים ב'
5	4	,122, 121, 120, 119, 118, 117, 114, ,129, 128, 127, 126, 125, 124, 123 130		מגורים ב'
5	4	,139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, ,146, 145, 144, 143, 142, 141, 140 149, 148, 147		מגורים ב'
5	4	,157, 156, 155, 154, 153, 152, 151 163, 162, 161, 160, 158		מגורים ב'
5	4	,179, 178, 177, 176, 174, 173, 172, ,188, 187, 186, 185, 184, 181, 180 189		מגורים ב'
5	4	,202, 201, 194, 193, 192, 191, 190, ,210, 209, 208, 207, 206, 205, 203 218, 213, 212, 211		מגורים ב'
5	4	,225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, ,233, 232, 231, 229, 228, 227, 226 237, 236, 235, 234		מגורים ב'
(7) 5	4	,244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, ,251, 250, 249, 248, 247, 246, 245 264, 254, 253, 252		מגורים ב'
5	4	,168, 167, 166, 165, 164, 132, 131, ,197, 196, 195, 183, 182, 171, 170 204, 198		מגורים ב'
5	4	217, 216, 215, 214		מגורים ב'
5	4	116, 115, 113	מגורים	מגורים ב'
(9)		116, 115, 113	מסחר	מגורים ב'
5	4	,108, 107, 106, 105, 104, 102, 101, 112, 111, 110, 109	מגורים	מגורים ב'
(9)		,108, 107, 106, 105, 104, 102, 101, 112, 111, 110, 109	מסחר	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	4	103	מגורים	מגורים ב'
(9)		103	מסחר	מגורים ב'
1	1	302	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	307	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	308	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	309	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- (א) קווי בנין לתאי שטח פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בנין צדדיים. תאי שטח פנימיים, קו הבנין הקדמי יהיה קו הבנין הרשום ברוזטה של הדרך שאליה מתחברת הכניסה לתא השטח. קווי בנין תת קרקעיים יהיו בהתאם לקווי בנין על קרקעיים.
- (ב) למבנה אשפה יותר קו בנין 0.00 קדמי וצדדי.
- (ג) זכויות בניה למרתפים מותנים בהתאמה לדרישות נספח הניקוז (המחמיר קובע).
- (ה) זכויות הבניה למרתפים אינן ניתנות להעברה למעל הכניסה הקובעת.
- (ו) ביעוד מגורים ב' תותר בנוסף הקמת יציאה לגג ששטחה כשטח היטל חדר המדרגות בתוספת 3 מ"ר (הכלולים בשטחי הבניה המותרים לעיל). במבנים שבהם תבנה יציאה לגג תותר הוספת 1 מ' לגובה המבנה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר בנית צריח (מינראט) למסגד שגובהו עולה על הרשום בטבלה, ככל שהועדה התרשמה כי גובה זה משתלב בתכנית האדריכלית של המסגד.
- (2) סה"כ זכויות הבניה לכל אחד מתאי השטח לרבות יחידה אחת של "שיג" בשטח עד 60 מ"ר הכלול בשטחים העקריים. שטח למשרד ביתי/ משפחתון יחושב כמניין השטחים העקריים..
- (3) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. חלוקת שטחי שרות תהיה כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר מחסן..
- (4) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. שטחי שרות מתחת לקרקע יהיו למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט..
- (5) גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ'..
- (6) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. חלוקת שטחי שרות תהיה כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר מחסן..
- (7) בתאי שטח 238,239,240,244 קו בנין קדמי יהיה 6 מ'..
- (8) גובה פנימי נטו של קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
- (9) במגורים ב' עם סימון חזית מסחרית תותר בניה בקו בנין קדמי "0".
- (10) עבור תחנת השנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- היתרי הבניה ינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח
- 1) טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.
- 2) אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.
- 3) 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.
- 4) אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 5) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
- 6) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
- 7) 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 במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים.
- ב. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.
- ג. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.
- ד. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ה. היתר לכריתת/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתת/העתקה זו.
- ו. שימושי מסחר
- הוצאת היתר בניה למסחר ולחזית מסחרית, מותנית באישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה. יש לקבל חוות דעת משרד הבריאות.
- ז. סיכונים סיסמיים.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.</p> <p>ח. בתחום הקו הכחול גובה מרבי המותר לבניה: +14 מ' מעל פני הקרקע, +16 מ' מעל פני הקרקע עבור גג משופע. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. לא תיתן הקלה מגובה זה.</p> <p>ט. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>י. לא יותרו מתקני קינון והשהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p> <p>יא. תנאי להוצאת היתרי בנייה למגרשים החורגים מהתחום המוניציפלי של מועצה אזורית אל קסום וממרחב התכנון של הועדה המרחבית לתכנון ובנייה אבו בסמה יהיה העברת השטחים לתחום שיפוט מ.א אל קסום ו/או תחום תכנון אבו בסמה. להלן המגרשים- 172-174, 128-130, 176-198, 216-222, 225-230, 232-255.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>א. בקשה להיתר בנייה למגרש:</p> <p>1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:</p> <p>א) גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.</p> <p>ב) מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג) מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.</p> <p>ד) אזורי גינון ונטיעות פתרונית ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>ה) גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.</p> <p>2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.</p> <p>3) בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4) היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.</p> <p>5) אישור פיקוד העורף לפתרונית המיגון.</p> <p>6) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>7) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</p> <p>8) 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.</p> <p>9) עבור מגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח (או בשביל לתחזוקת ביוב), יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. אשור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת בצוע עבודות</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>בתחום המגרש.</p> <p>10) היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>11) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>12) היתר בניה לתחנת שאיבה מותנה בהגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה ההנדסי, דרך גישה, גידור, גינון, קירות תמך, מרכיבי הסתרה.</p> <p>13) היתר בנייה למגורים במבנים זמניים</p> <p>א) תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.</p> <p>ב) ההיתר מיועד עבור תושב פיזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.</p> <p>ג) מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.</p> <p>ד) מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.</p> <p>ה) בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ו) תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז) במקרים של הקמת בור/ות איסוף זמניים לביוב הדורשים תחזוקה, תנאי למתן היתר הינו התחייבות גוף ציבורי לפינוי השפכים מבורות איסוף, תחזוק קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ותחזוק ו/או כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם ב. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת "מקורות".</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.4
<p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p> <p>ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>	



א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1) מיקום תחנות ההשנאה העיליות יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2) תחנות ההשנאה תהיינה ע"ג עמודי חח"י

3) בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה העיליות, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל.

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ז. על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

ח. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:

1) קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת"ק בכל גבולות התוכנית.

2) קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו תת"ק בכל גבולות התוכנית.

3) תחנות השנאה תהיינה על עמודי חח"י.

ט. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תוכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.

י. מרחקי בטיחות בין עמודי מתח גבוה / מתח נמוך עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.

יא. לא יאושר מעבר כבלי מתח גבוה / מתח נמוך בשצ"פים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים.



<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p>6.5</p>
<p>יב. צד החשמל יהיה ברדיוס הגדול אם הרשת היא עילית, הנ"ל לפי דרישת חח"י.</p>	
<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p>6.6</p>
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	
<p>א. מרכזי איסוף פסולת ומחזור          יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.          ב. מערך איסוף אשפה          (1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').          (2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.          (3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה ( אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.          (4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.          (5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.          ג. גינון ונטיעות          (1) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.          (2) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחسכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.          ד. בנייה ירוקה          בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.</p>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>א. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה          (1) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפ"ם</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.8**

וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.

(2 במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה. בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התש"ט 1979.

(3 ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.

(4 שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

(5 יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרוייקט, במשך כל שעות העבודה, על מנת להבטיח פיזור אבק מתנועות מכוונות, משאיות וכלים.

(6 ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.

ב. התאורה בהיקף שטח התכנית תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של זיהום אור אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשטח התכנית ע"י שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

ג. ערכי טבע ונוף

(1 בתחום התכנית קיימים ערכי טבע המוגנים ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.

(2 טרם תחילת עבודות הפיתוח ובתאום מוקדם עם רשות הטבע והגנים יש לבצע סקר לאיתור ערכי הטבע המוגנים בעונה המתאימה. ע"פ ממצאי הסקר יינתנו הנחיות להעתקת/פגיעה בערכי הטבע.

(3 הפגיעה בערך טבע מחויבת ע"פ חוק בקבלת היתר בכתב מרטי"ג.

(4 במידת הצורך ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כלל הפעולות הדרושות על-מנת לשמר את ערך הטבע, זאת ע"פ הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים.

ד. מטרדים אקוסטיים וזיהומי רעש

(1 תאי שטח 183-186 (מבנן מזרחי) בייעוד קרקע "מגורים ב" יחוייבו בהתקנת מיזוג אוויר.

(2 תאי שטח 242-255 (מבנן מערבי) בייעוד קרקע "מגורים ב" יחוייבו בהתקנת מיזוג אוויר.

בנוסף בקומה ה-3 של המבנה, יחוייבו בהתקנת חלונות ציר או חלונות הזזה עם שמשות ביטחון בעובי של 4-5 מ"מ תוך הבטחת מיזוג אוויר בחדרים הממוגנים אקוסטית.

(3 שורת הבתים השנייה הן במבנן המערבי והן במבנן המזרחי מגרשים 179, 180, 182, 187, 188, 227, 228, 234, 235, 240, 241 יחוייבו בהתקנת מיזוג אוויר.

(4 מומלץ כי בתכנון של המגרשים הנדרשים במיגון אקוסטי, מבני המגורים יתוכננו באופן שחדרי השינה והחצרות יופנו לצד הרחוק מהכביש (31), ואילו בצד הפונה לכביש (31) יהיו שימושים שהינם פחות רגישים לרעש, כגון מטבח, מחסן, מקלחת וכו'.

**פיתוח תשתית**

**6.9**

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
- 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.
- 6) תשתיות מים
- א) תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.
- ב) מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.
- ב. מים וביוב
- 1) ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.
- 2) המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש ערד או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.
- 3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.
- 4) פתרונות ביוב זמניים/מקומיים יהיו בהתאם לאמור בתכנית זו:
- א) כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים.
- ב) יותרו פתרונות זמניים/מקומיים למערכת הביוב כמפורט להלן:
1. עד 13 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בור ספיגה בכפוף לתקנות ולהוראות כל דין ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף.
2. בין 13 ל 20 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בור איסוף משותף ובתנאי שבור האיסוף לא יהיה בתחום מגרש המגורים. וכן כי תשתית האיסוף תהיה תואמת את תכנית הביצוע המאושרות לפתרון הקבע ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף.
3. מעל 20 יחידות דיור פתרון הביוב יהיה בהתאם למוצע בנספח הפרשה הטכנית עבור כמות יחידות זו ובתנאי קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4. כל פתרון אחר מן המפורט לעיל, נדרש באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. אישור מאת המשרדים הנ"ל יכלול פירוט של מצב התשתיות הקבועות הקיימות באזור, הצגת חלופה לחיבור לתשתית הביוב הקבועה והסבר מדוע נבחרה חלופה לתשתית זמנית, מפרט טכני של פתרון הביוב, לוח זמנים צפוי לביצוע וסיום הקמת התשתית הקבועה ופירוט על אופן תחזוקת התשתיות
5. במקרים בהם פתרון הביוב הינו פינוי השפכים מבורות איסוף, לא יוצא היתר בניה אלא אם

פיתוח תשתית	6.9
<p>הוקם גוף ציבורי שיהיה אחראי על אחזקת קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ו/או אחזקת כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם.</p> <p>6. תנאי להיתר עבור 20 יח"ד ומעלה, הוא הכנת מסמך ע"י יועץ מומחה שיקבע את החלופה המועדפת מבחינה הנדסית, סביבתית וכלכלית, מבין החלופות המצויינות בתכנית זו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג) ההנחיות לעיל מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל סטייה מהן מחוייבת באישור משרדים אלו.</p> <p>ד) כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה) פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 3 שנים. תותר הארכה ל-3 שנים נוספות בהחלטה מנומקת של הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

תקשורת	6.10
<p>א. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>ב. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>ג. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ד. ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י ה. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

ניהול מי נגר	6.11
<p>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.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</p> <p>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.</p> <p>1) בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותותרו 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'.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.11</b>
<p>4) במגרש המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ובמגרשי הקרקע החקלאית, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>		
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>	
<p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.          ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>		
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.13</b>	
<p>א. בתכנית בינוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:          1) עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.          2) מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.          ב. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.          ג. לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p>		
<b>עתיקות</b>	<b>6.14</b>	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 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. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:          א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל).          ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>		
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.15</b>	
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>		
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.16</b>	
<p>א. 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>		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם 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>	
<b>6.17</b>	<b>אקוסיטיקה</b>
<p>א. האמצעים האקוסיטיים המפורטים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתר הבנייה לאחר חישוב מפלסי הרעש בשטח התכנית בהתבסס על נספח בינוי מעודכן ותכנית מפורטת של המבנים.</p> <p>ב. פרטי המיגון האקוסיטי הדירתי, סוגי החלונות, עובי הזכוכיות וכל טיפול אקוסיטי נוסף שיידרש יקבעו על ידי יועץ אקוסיטי בהתאם לפרטי המבנים בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ג. בשלב התכנון המפורט תהיה התייחסות למיקום המפתחים בבתים (דלתות וחלונות) והתייחסות מפורטת למיקום החדרים והמרפסות העלולים להיות מושפעים ממקורות הרעש בשטח התכנית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פתרון ביוב כולל עד למתקן קצה מט"ש ערד או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דיו, בהתאם לתכנית אב מאושרת על ידי משרד הבריאות, תאגיד המים ורשות המים, יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח.	
2	שיווק מגרשי חלוץ	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1.
3	שיווק תאי השטח שאינם מגרשי חלוץ.	השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.